



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	979 580 193
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	GJELSTEN HOLDING AS
Forretningsadresse:	Stranden 11 0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Lars Kristian Berge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 10.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		404 784 000	264 664 000
Gevinst ved salg av aksjer		1 372 000	3 099 000
Sum inntekter		406 156 000	267 763 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3	40 331 000	44 735 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	95 000	160 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 222 000	7 349 000
Annen driftskostnad		11 906 000	13 139 000
Sum kostnader		73 554 000	65 383 000
Driftsresultat		332 602 000	202 380 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 363 000	9 057 000
Annen finansinntekt		1 684 000	49 000
Sum finansinntekter		17 047 000	9 106 000
Annen rentekostnad		70 538 000	46 142 000
Annen finanskostnad		5 902 000	12 536 000
Sum finanskostnader		76 440 000	58 678 000
Netto finans		-59 393 000	-49 572 000
Ordinært resultat før skattekostnad		273 209 000	152 808 000
Skattekostnad på ordinært resultat		1 841 000	-14 393 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		271 368 000	167 201 000
Årsresultat		271 368 000	167 201 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	36 391 000	38 003 000
Sum immaterielle eiendeler		36 391 000	38 003 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			3 281 000
Maskiner og anlegg		1 990 000	2 085 000
Sum varige driftsmidler		1 990 000	5 366 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	2 358 338 000	2 179 801 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	187 636 000	187 636 000
Investeringer i aksjer og andeler	7	148 037 000	148 037 000
Andre fordringer	8	255 000	306 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 694 266 000	2 515 780 000
Sum anleggsmidler		2 732 647 000	2 559 149 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	4 227 000	4 439 000
Andre fordringer		111 305 000	120 084 000
Konsernfordringer	11	307 337 000	132 787 000
Sum fordringer		422 869 000	257 310 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 391 000	116 334 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 391 000	116 334 000
Sum omløpsmidler		427 260 000	373 644 000
SUM EIENDELER		3 159 907 000	2 932 793 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	13	75 600 000	75 600 000
Overkurs		8 210 000	8 210 000
Sum innskutt egenkapital		83 810 000	83 810 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 694 535 000	1 523 167 000
Sum opptjent egenkapital		1 694 535 000	1 523 167 000
Sum egenkapital		1 778 345 000	1 606 977 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	1 231 312 000	1 075 170 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 231 312 000	1 075 170 000
Sum langsiktig gjeld		1 231 312 000	1 075 170 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	101 837 000	0
Leverandørgjeld		433 000	987 000
Skyldige offentlige avgifter		2 277 000	1 877 000
Kortsiktig konserngjeld	11	6 000 000	25 000 000
Annen kortsiktig gjeld	9,13	39 702 000	222 781 000
Sum kortsiktig gjeld		150 249 000	250 645 000
Sum gjeld		1 381 561 000	1 325 815 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 159 906 000	2 932 792 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	3 411 378 000	2 939 877 000
Annen driftsinntekt	2	269 395 000	227 979 000
Annen driftsinntekt	2	479 630 000	300 848 000
Sum inntekter		4 160 403 000	3 468 704 000
Kostnader			
Varekostnad		2 349 889 000	1 993 578 000
Lønnskostnad	3	462 879 000	429 696 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	176 413 000	172 271 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 678 000	
Annen driftskostnad		361 652 000	348 986 000
Sum kostnader		3 354 511 000	2 944 531 000
Driftsresultat		805 892 000	524 173 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	-98 448 000	81 288 000
Annen renteinntekt		41 315 000	34 044 000
Annen finansinntekt		29 046 000	142 687 000
Sum finansinntekter		-28 087 000	258 019 000
Annen rentekostnad		359 621 000	266 986 000
Annen finanskostnad		21 505 000	28 744 000
Sum finanskostnader		381 126 000	295 730 000
Netto finans		-409 213 000	-37 711 000
Ordinært resultat før skattekostnad		396 679 000	486 462 000
Skattekostnad på ordinært resultat		17 690 000	-9 762 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		378 989 000	496 224 000
Årsresultat		378 989 000	496 224 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	120 541 000	98 700 000
Goodwill	4	68 567 000	75 609 000
Goodwill			5 000 000
Sum immaterielle eiendeler		189 108 000	179 309 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	7 756 198 000	6 785 176 000
Maskiner og anlegg	4	341 031 000	351 307 000
anlegg inder utførelse	4	1 307 486 000	765 030 000
Sum varige driftsmidler		9 404 715 000	7 901 513 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 243 603 000	1 639 019 000
Investeringer i aksjer og andeler	7	942 954 000	761 939 000
Andre fordringer	8	107 413 000	74 782 000
pensjonsmidler	3	18 498 000	18 754 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 312 468 000	2 494 494 000
Sum anleggsmidler		11 906 291 000	10 575 316 000
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter i Arbeid	9	2 628 650 000	1 801 223 000
Varer	10	101 926 000	74 032 000
Sum varer		2 730 576 000	1 875 255 000
Fordringer			
Kundefordringer	9	579 725 000	377 161 000
Andre fordringer		671 015 000	685 926 000
Sum fordringer		1 250 740 000	1 063 087 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	750 380 000	637 309 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		750 380 000	637 309 000
Sum omløpsmidler		4 731 696 000	3 575 651 000
SUM EIENDELER		16 637 987 000	14 150 967 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		75 600 000	75 600 000
Overkurs		8 210 000	8 210 000
Sum innskutt egenkapital		83 810 000	83 810 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	3 693 846 000	3 346 363 000
Minoritetsinteresser		317 564 000	278 438 000
Sum opptjent egenkapital		4 011 410 000	3 624 801 000
Sum egenkapital		4 095 220 000	3 708 611 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	4 386 000	4 262 000
Utsatt skatt	6	169 020 000	165 429 000
Andre avsetninger for forpliktelser	14	93 562 000	95 307 000
Sum avsetninger for forpliktelser		266 968 000	264 998 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	6 738 287 000	6 986 022 000
Øvrig langsiktig gjeld		925 208 000	585 178 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 663 495 000	7 571 200 000
Sum langsiktig gjeld		7 930 463 000	7 836 198 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	3 028 208 000	1 455 836 000
Leverandørgjeld		503 636 000	333 041 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Betalbar skatt	6	6 237 000	10 708 000
Skyldige offentlige avgifter		26 347 000	23 568 000
Annen kortsiktig gjeld		1 047 876 000	783 005 000
Sum kortsiktig gjeld		4 612 304 000	2 606 158 000
Sum gjeld		12 542 767 000	10 442 356 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 637 987 000	14 150 967 000

Årsberetning 2023

Gjelsten Holding AS

Virksomhetens art og hvor den drives

Gjelsten Holding AS er morselskapet i investeringsaktiviteten rundt Bjørn Rune Gjelsten. Selskapets strategi er eiendomsinvestering og -utvikling, samt strategiske investeringer i industri- og handelsselskaper. Ved utgangen av 2023 var Gjelsten Holdings hovedaktivitet fordelt på følgende områder:

- **Fabritius Gruppen (100%)** – eiendomsselskap i Oslo. Selskapet driver forvaltning og utvikling av kombinasjonseiendom på østlandsområdet og besitter store tomtearealer med betydelig utviklingspotensial. Gjennom eierskap i Eidos er Fabritius med i utvikling av Lierstranda sammen med Lier Kommune og Bane NOR Eiendom. I tillegg eier Fabritius AS Værdalsbruket, som igjen eier en stor skogseiendom på ca. 900.000 daa i Verdal Kommune, samt A bygg Entreprenør som oppfører næringsbygg.
- **Gjelsten Bolig (84,3%)** – eiendomsutviklingskonsern lokalisert i Oslo. Gjelsten Bolig er en landsdekkende aktør innen utvikling av eiendom, med hovedfokus på boliger i og rundt de største byene.
- **NOAH (100%)** – Nordens ledende aktør innen sluttbehandling av uorganisk avfall og forurensede masser ved selskapets prosessanlegg på Langøya utenfor Holmestrand og i Engadalen i Nittedal. Videre driver NOAH steinvirksomhet gjennom Rekefjord Stone AS, i tillegg til å være aksjonær i Morrow Batteries som utvikler miljøvennlig batteriteknologi.
- **Helgeland Invest AS (83,75%)** – regionalt investeringsselskap lokalisert i Mo i Rana, med eierandeler i bla. Nova Sea, Gigante Salmon og Freyr Battery.
- **Ultimovacs (18,9%)** – utvikling av terapeutisk kreftvaksine, såkalt immunterapi. Vaksinen er tiltenkt behandling av ulike krefttyper, og selskapet gjennomfører flere ulike, kliniske studier. Ultimovacs ASA er notert på Oslo Børs og hadde pr. 31.12.2023 en markedsverdi på NOK 4,2 mrd. Se også informasjon knyttet til investeringen i avsnittet for hendelser etter balansedagen.
- **Sport Holding AS (47,1%)** – Norges største sportsaktør. Kjeden bestod ved årsskiftet av rundt 375 hel- eller deleide butikker og franchisebutikker gjennom konseptene Sport 1, Intersport, Anton Sport, Löplabbet, Sportsnett og Milslukern, i tillegg til Bergans Fritid som utvikler friluftsbekledning og -utstyr. Se også informasjon knyttet til investeringen i avsnittet for hendelser etter balansedagen.
- **Kid ASA (10,2%)** – ledende hjemmetekstilkjede bestående av ca. 150 egneide Kid-butikker i Norge og ca. 130 Hemtex-butikker i Sverige, Finland og Estland. Kid ASA er notert på Oslo Børs og hadde pr. 31.12.2023 en markedsverdi på NOK 4,8 mrd. Se også informasjon knyttet til investeringen i avsnittet for hendelser etter balansedagen.

Utover dette hadde Gjelsten Holding på balansedagen investeringer i nærings- og fritidseiendom gjennom selskapene Pellestova Hotell AS, Pellestova Leiligheter AS, Vågsgaten Handel AS, GSS Eiendom AS, Prinsessealleen Eiendom, samt utleie av fly gjennom G&A Air AS.

Konsernets hovedkontor er lokalisert i Oslo.



Fortsatt drift

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn. Selskapet og konsernet har etter styrets vurdering en god finansieringsstruktur og tilstrekkelig med kapital for videre drift.

Arbeidsmiljø

Pr. 31.12.2023 hadde morselskapet 9 ansatte. I konsernet, hvor Gjelsten Holding AS eier 50% eller mer, som helhet var det på samme tidspunkt 283 ansatte.

Arbeidsmiljøet i Gjelsten Holding AS og Gjelsten Holding-konsernet anses som godt. I henhold til gjeldende lover og forskrifter fører selskapet oversikt over totalt sykefravær blant selskapets ansatte.

I 2023 har sykefraværet i morselskapet vært ubetydelig. For konsernet som helhet har sykefraværet vært stabilt på 3,56% i 2023.

Det var i 2023 ingen alvorlige ulykker som medførte vesentlig skade på personer eller eiendom.

Likestilling

Gjelsten Holding-konsernet arbeider for at det skal være likestilling mellom kjønnene både når det gjelder lønn, utviklingsmuligheter og ved rekruttering av nye medarbeidere.

I morselskapet var to av ni ansatte kvinner pr. årsskiftet. Selskapets styre består av tre menn. Styresammensetningen er bestemt ut fra eiernes beste interesser og gjenspeiler ingen bevisst forskjellsbehandling mellom kjønnene. Det er således ikke iverksatt eller planlagt spesielle tiltak for å sikre likestilling.

For konsernet som helhet var 26,5% av de ansatte kvinner ved årsskiftet. Fordelingen mellom kjønnene gjenspeiler ingen bevisst forskjellsbehandling, og det er således ikke iverksatt eller planlagt spesielle tiltak på området.

Ytre miljø

Selskapene i Gjelsten Holding konsernet forurenser ikke det ytre miljø utover det som er naturlig for den aktivitet som selskapene er involvert i. Selskapene i konsernet jobber for bærekraft og miljø, noe som er beskrevet nærmere i selskapenes årsberetninger.

NOAH påvirker det ytre miljøet positivt ved at man gjennom mottak og uskadeliggjøring av farlig avfall og forurensede masser reduserer forurensning og fare for forurensning av miljøet. Utslipp til luft består av CO₂ og kommer fra prosessanlegg for nøytralisering av syrer og fra dieseldrevne kjøretøyer. Utslippene til sjø er lave og er knapt registrerbare.

Redegjørelse for årsregnskapet 2023

Konsernets driftsinntekter var i 2023 NOK 4.160 mill. sammenlignet med NOK 3.469 mill. i 2022. Gjelsten Holding AS' driftsinntekter var i 2023 NOK 406 mill. mot NOK 268 mill. i 2022.

Konsernets årsresultat etter skatt ble NOK 379 mill. i 2023 mot NOK 496 mill. i 2022. Årsresultatet etter skatt for Gjelsten Holding AS ble NOK 271 mill. i 2023 mot NOK 167 mill. i 2022.

Bokført egenkapitalandel for morselskapet og konsernet var hhv. 56,2% og 24,6% ved utgangen av 2023.

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK – 168 mill. i 2023 mot NOK - 447 mill. i 2022. Forskjellen i kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultatet for



perioden skyldes i hovedsak resultatandeler fra tilknyttede selskaper, gevinster ved salg av aksjer, samt endringer i arbeidskapital og andre tidsavgrensningsposter.

Styret anser utviklingen i den underliggende driften som helhet i 2023 som god. Utviklingen i både resultat og balanse er i tråd med styrets forventning, og styret vurderer at det er betydelige merverdier i konsernets eiendeler. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en tilfredsstillende beskrivelse av selskapets stilling pr. årsskiftet.

Fabritius leverte i 2023 et positivt resultat, hvor salg av to eiendommer bidro til det positive resultatet, samt solid, underliggende verdiutvikling. Styret forventer en fortsatt god utvikling i resultater i Fabritius i årene som kommer.

Gjelsten Bolig har flere boligprosjekter under oppføring og nye prosjekter under utvikling. Aktiviteten i selskapet var i 2023 preget av lavere etterspørsel etter nye boliger som følge av den generelle økonomiske situasjonen med kostnadsinflasjon og høyere rentenivå, og omsetningen og resultatet reflekterer dette.

Aktiviteten innen mottak og behandling av masser ved selskapets anlegg, samt steinaktiviteten i Rekefjord Stone, holdt seg på et høyt nivå i 2023, og NOAH fortsatte å levere gode resultater.

Ultimovacs utvikler en universell kreftvaksine, og selskapet deltar i flere pågående studier for å dokumentere effekten av vaksinen. Ultimovacs ASA annonserte i mars 2024 topplinjedata fra Initium-studien, som er en av selskapets pågående fase 2 studier. Resultatene fra studien var skuffende, og kunne ikke dokumentere at Ultimovacs' UV1-vaksine hadde den forventede tilleggseffekt. Offentliggjøring av resultatene resulterte i et betydelig fall i selskapets børskurs. Ultimovacs har flere andre pågående studier som forventes avlest i perioden 2024-2026.

Sportsmarkedet har i 2023 vært krevende på bakgrunn av ettervirkninger etter Corona-pandemien med lavere etterspørsel etter sportsutstyr, høyere innkjøpspriser som følge av inflasjon og lav kronekurs, økte kostnader og høyere rentenivå, samt gjennomgående høye varelagre i hele verdikjeden som har ført til prispress i markedet. Dette gjelder også for Sport Holding som leverte et svakt resultat i 2023.

Kid ASA, hvor Gjelsten Holding AS eide 10,2% ved utgangen av 2023, er blant Nordens mest lønnsomme detaljhandelsselskaper, og fortsatte å ta markedsandeler og leverte nok et solid resultat i 2023. Gjelsten Holding AS har i 2024 solgt alle sine aksjer i Kid ASA.

For 2024 forventes et godt marked for mange av konsernets virksomhetsområder, herunder et godt marked for utleie og utvikling av eiendom. Markedet for farlig, uorganisk avfall forventes opprettholdt på et tilfredsstillende nivå. Det er imidlertid knyttet usikkerhet til etterspørselen etter sportsutstyr og nye boliger fremover som følge av høy inflasjon og høyere rentenivå. I sum forventer styret gode resultater for konsernet også for 2024.



Finansiell risiko

Markedsrisiko

Morselskapet har ubetydelig eller ingen omsetning, og det er ikke knyttet markedsrisiko til aktiviteten i selskapet.

Konsernets hovedaktivitet besto ved årsskiftet i hovedsak av utleie, utvikling og salg av eiendom gjennom Fabritiuskonsernet og Gjelsten Bolig konsernet, mottak og behandling av forurensede masser gjennom NOAH, salg av sports- og fritidsartikler gjennom Sport Holding konsernet, samt salg av hjemmetekstiler og interiørartikler gjennom deleierskap i Kid ASA. For disse virksomhetene er det markedsrisiko knyttet til salgs- og utleiemarkedet for eiendom og interessen blant kunder for igangsetting av nye eiendomsprosjekter, markedet for sport og fritid generelt, markedet for hjemmetekstiler og interiørartikler, i tillegg til markedet for miljøfarlig avfall. Konsernet søker generelt å minimalisere risikoen gjennom langsiktige kontrakter både mht. utleie av eiendom og leveranser av avfall, samt tett og løpende kontakt med sine kunder.

Kredittrisiko

Morselskapet har ubetydelig eller ingen omsetning, og det er ikke knyttet kredittrisiko til aktiviteten i selskapet.

Kredittrisikoen for konsernet anses begrenset ettersom leietakere av fast eiendom betaler forskuddsvis samt at det er utstedt husleiegarantier. Leverandører av farlig avfall til NOAH betaler enten forskuddsvis, eller har på annen måte sikret NOAH oppgjør for levert avfall.

Videre anses kredittrisikoen knyttet til medlemmer av Sport Holding kjeden som tilfredsstillende, men selskapet har fokus på dette ettersom en større andel av medlemmenes innkjøp enn tidligere skjer gjennom Sport Holdings lager eller i form av gjennomfakturering fra leverandørindustrien hvor Sport Holding tar delkrederansvar.

Konsernet søker å begrense risikoen knyttet til gjeld gjennom rentesikring, og har som strategi at en del av langsiktig gjeld til enhver tid skal være sikret.

Likviditetsrisiko

Styret anser likviditetssituasjonen i morselskapet som tilfredsstillende..

Styret anser at likviditetssituasjonen og evnen til egenfinansiering av prosjekter og investeringer for konsernet som helhet er god. Likviditetsrisikoen er begrenset. Et noe mer restriktivt bankmarked medfører imidlertid noe lavere belåningsgrad i eiendomsprosjekter.

Ansvarsforsikring

Gjelsten Holding har tegnet styreansvarsforsikring i AIG som omfatter styremedlemmer og andre personer med lederansvar, og dekker rettslig erstatningsansvar som disse kan pådra seg i egenskap av sine verv/stilling. Forsikringen dekker også konsernets datterselskaper, samt Gjelsten Holdings representanter i øvrige selskaper.

Åpenhetsloven

Gjelsten Holding skal ta et tydelig ansvar med å fremme sosial bærekraft og tar avstand fra enhver form for brudd på menneskerettigheter. Gjelsten Holding har utarbeidet retningslinjer for å sikre respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsvilkår i egen leverandørkjede.



Gjelsten Holding publiserer sine retningslinjer og aktsomhetsvurdering av grunnleggendemenneskerettigheter og anstendige arbeidsvilkår i henhold til åpenhetsloven på sine hjemmesider gjelsten.no iht. gjeldende retningslinjer. Siste avlagte redegjørelse ble publisert på gjelsten.no 30.06.2023. Redegjørelse for 2024 vil bli publisert samme sted innen 30.06.2024.

Hendelser etter balansedagen

Gjelsten Holding AS solgte i februar 2024 4.161.291 aksjer i Kid ASA, tilsvarende ca. 10,2% av aksjene i selskapet. Gjelsten Holding AS eier etter dette ingen aksjer i Kid ASA.

Ultimovacs ASA annonserte i mars 2024 topplinjedata fra Initium-studien, som er en av selskapets pågående fase 2 studier. Resultatene fra studien var skuffende, og kunne ikke dokumentere at Ultimovacs' UV1-vaksine hadde den forventede tilleggseffekt. Offentliggjøring av resultatene resulterte i et betydelig fall i selskapets børskurs. Ultimovacs har flere andre pågående studier som forventes avlest i perioden 2024-2026.

Forslag til disponering av årsresultatet

Styret foreslår at årets overskudd i Gjelsten Holding AS disponeres som følger:

<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>tNOK 271.368</u>
<u>Sum disponert</u>	<u>tNOK 271.368</u>

Oslo, 19. juni 2024
I styret for
Gjelsten Holding AS

Bjørn Rune Gjelsten
Styrets leder

Henrik Schüssler
Daglig leder/styremedlem

Rune Marsdal
Styremedlem



Års- og konsernregnskap 2023



Gjelsten Holding AS

Resultatregnskap Alle tall i NOK 1.000

Morselskap		Resultatregnskap	Note	Konsern	
2023	2022			2023	2022
0	0	Salgsinntekter	2	3 411 378	2 939 877
404 784	264 664	Annen driftsinntekt	2	269 395	227 979
1 372	3 099	Gevinst ved salg av aksjer	2	479 630	300 848
406 156	267 763	Sum inntekter		4 160 402	3 468 705
0	0	Varekostnad / prosjektkostnader		-2 349 889	-1 993 578
-40 331	-44 735	Lønnskostnad	3	-462 879	-429 696
-95	-160	Av- og nedskr. på varige driftsm. og immatr. eiend.	4	-176 413	-172 271
-11 906	-13 139	Annen driftskostnad		-361 652	-348 986
0	0	Inntekt / tap på investering i tilknyttede selskaper	5	-98 448	81 288
-21 222	-7 349	Nedskrivning av aksjer / tap ved salg av aksjer		-3 678	0
332 602	202 379	Driftsresultat		707 443	605 462
1 684	49	Annen finansinntekt		29 046	142 687
15 363	9 057	Annen renteinntekt		41 315	34 044
-70 538	-46 142	Annen rentekostnad		-359 621	-266 986
-5 902	-12 536	Annen finanskostnad		-21 505	-28 744
273 209	152 808	Ordinært resultat før skattekostnad		396 679	486 464
-1 841	14 393	Skattekostnad på ordinært resultat	6	-17 690	9 762
271 368	167 201	Årsresultat		378 989	496 226
		Majoritetens andel		343 903	442 275
		Minoritetens andel		35 086	53 951
		Anvendelse av årsresultatet			
271 368	167 201	Annen egenkapital			
271 368	167 201	Sum anvendelse			



Gjelsten Holding AS

Balanse

Alle tall i NOK 1.000

Morselskap		Eiendeler	Note	Konsern	
2023	2022			2023	2022
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
36 391	38 003	Utsatt skattefordel	6	120 541	98 700
0	0	Goodwill	4	68 567	75 609
0	0	Andre immaterielle eiendeler	4	0	5 000
36 391	38 003	Sum immaterielle eiendeler		189 108	179 309
Varige driftsmidler					
0	3 281	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	7 756 198	6 785 176
1 990	2 085	Maskiner, inventar og lignende	4	341 031	351 307
0	0	Anlegg under utførelse	4	1 307 486	765 030
1 990	5 366	Sum varige driftsmidler		9 404 714	7 901 512
Finansielle anleggsmidler					
2 358 338	2 179 801	Investeringer i datterselskap	5	0	0
187 636	187 636	Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 243 603	1 639 019
148 037	148 037	Investeringer i aksjer og andeler	7	942 954	761 939
255	306	Andre fordringer	8	107 413	74 782
0	0	Pensjonsmidler	3	18 498	18 754
2 694 265	2 515 780	Sum finansielle anleggsmidler		2 312 467	2 494 494
2 732 647	2 559 149	Sum anleggsmidler		11 906 289	10 575 315
Omløpsmidler					
0	0	Prosjekter i arbeid	9	2 628 650	1 801 223
0	0	Varer	10	101 926	74 032
Fordringer					
4 227	4 439	Kundefordringer	9	579 725	377 161
307 337	132 787	Fordringer på konsernselskaper/tilknyttede selskaper	11	0	0
111 305	120 084	Andre fordringer		671 015	685 926
422 868	257 310	Sum fordringer		1 250 741	1 063 086
4 391	116 334	Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	750 381	637 311
427 259	373 644	Sum omløpsmidler		4 731 697	3 575 652
3 159 906	2 932 793	Sum eiendeler		16 637 987	14 150 967



Gjelsten Holding AS

Balanse
Alle tall i NOK 1.000

Morselskap		Egenkapital og gjeld	Note	Konsern	
2023	2022			2023	2022
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
75 600	75 600	Aksjekapital	13	75 600	75 600
8 210	8 210	Overkurs		8 210	8 210
83 810	83 810	Sum innskutt egenkapital		83 810	83 810
Opptjent egenkapital					
1 694 535	1 523 167	Annen egenkapital	13	3 693 846	3 346 363
1 694 535	1 523 167	Sum opptjent egenkapital		3 693 846	3 346 363
0	0	Minoritetsandel		317 564	278 438
1 778 345	1 606 977	Sum egenkapital		4 095 220	3 708 611
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Pensjonsforpliktelser	3	4 386	4 262
0	0	Utsatt skatt	6	169 020	165 429
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser	14	93 562	95 307
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		266 968	264 997
Annen langsiktig gjeld					
1 231 312	1 075 170	Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16	6 738 287	6 986 022
0	0	Øvrig langsiktig gjeld		925 208	585 178
1 231 312	1 075 170	Sum annen langsiktig gjeld		7 663 495	7 571 201
Kortsiktig gjeld					
101 837	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	16	3 028 208	1 455 836
433	987	Leverandørgjeld		503 636	333 041
0	0	Betalbar skatt	6	6 237	10 708
2 277	1 877	Skyldige offentlige avgifter		26 347	23 568
0	0	Skyldig utbytte	13	0	0
6 000	25 000	Gjeld til konsernselskap	11	0	0
39 702	222 781	Annen kortsiktig gjeld	9, 13	1 047 877	783 005
150 249	250 646	Sum kortsiktig gjeld		4 612 304	2 606 158
1 381 561	1 325 816	Sum gjeld		12 542 767	10 442 356
3 159 906	2 932 793	Sum egenkapital og gjeld		16 637 987	14 150 967

Oslo, 19. juni 2024

Bjørn Rune Gjelsten
Styrets leder

Henrik Schtüssler
Styremedlem/daglig leder

Rune Marsdal
Styremedlem



Gjelsten Holding AS

Kontantstrømpoppstilling

Alle tall i NOK 1.000

Morselskap		Kontantstrøm	Note	Konsern	
2023	2022			2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
273 209	152 808	Resultat før skattekostnad	396 679	486 464	
81	-22	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	1 377	-241	
95	160	Ordinære avskrivninger / nedskrivninger	176 412	172 270	
21 222	7 349	Nedskrivning/(reversering nedskrivning) aksjer	1 079	-809	
-215 064	0	Resultatført ikke betalt konsernbidrag / utbytte	0	0	
0	0	Betalte skatter	-10 433	-33 146	
-342	556	Endring i varel., kundeford. og leverandørgjeld	-637 440	-260 478	
0	0	Resultatandel tilknyttet selskap	98 448	-81 288	
0	0	Innbetaling utbytte fra investeringer i tilknyttede selskaper	42 618	0	
0	0	Endring i pensjonsmidler/-forpliktelser	-702	-1 276	
-1 372	-3 099	Gevinst/tap ved salg av aksjer/fond	-479 630	-235 276	
-12 333	-111 504	Endring i andre tidsavgrensningsposter	243 506	-493 441	
65 496	46 249	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-168 085	-447 221	
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
3 200	70	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	4 779	51 823	
0	-122	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 623 129	-831 684	
0	13 396	Innbetalinger ved salg av aksjer mv og tilbakebetaling investering	1 922 430	969 539	
-159 618	-156 271	Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	-829 270	-635 568	
0	0	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-44 693	0	
-156 418	-142 927	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-569 883	-445 890	
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
161 000	97 796	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	2 401 855	2 456 231	
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	958 057	755 187	
-4 858	-90 351	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-2 179 097	-2 180 072	
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-141 000	-228 144	
101 837	0	Netto endring i kassekreditt	101 837	0	
0	0	Innbetaling av ny egenkapital	0	0	
-279 000	-200 000	Utbetaling av utbytte	-336 091	-257 091	
0	0	Inn-/utbetalinger av egenkapital	-729	-222	
-21 021	-192 555	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	804 832	545 889	
-111 943	-289 234	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	66 865	-347 222	
116 334	405 568	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	637 311	984 948	
0	0	Endring ved kjøp/salg datterselskap	46 205	-415	
4 391	116 334	Kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	750 381	637 311	



Gjelsten Holding AS

Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper

Års- og konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømpstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr 31.12.2023.

Konsolideringsprinsipper

Konsoliderte selskap

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskapet og datterselskap direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet viser selskapenes økonomiske stilling, resultat av årets virksomhet og kontantstrømmer som en samlet økonomisk enhet. Bestemmende innflytelse anses, i utgangspunktet, å foreligge når en direkte eller indirekte eier mer enn 50 % av den stemmeberettigede kapital. Selskap som eies midlertidig konsolideres ikke. Det er anvendt enhetlige regnskapsprinsipper for alle selskap som inngår i konsernet. Nyervervede datterselskap medtas fra det tidspunkt bestemmende innflytelse oppnås, og avhendede datterselskap medtas frem til avhendelsestidspunktet.

Eliminering av interne transaksjoner

Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Eliminering av eierandeler i datterselskap

Eierandeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Forskjellen mellom kostpris for eierandelene og bokført verdi av netto eiendeler på oppkjøpstidspunktet analyseres og henføres til de enkelte balanseposter i henhold til reell verdi. Eventuell ytterligere merpris som skyldes forventninger om fremtidig inntjening, aktiveres som goodwill og avskrives i resultatregnskapet i takt med de underliggende forhold og forventet økonomisk levetid.

Minoritetsinteressenes andel av resultat etter skatt, og egenkapital, er vist som egne poster i resultatregnskapet og balansen.

Behandling av tilknyttede selskap

Med tilknyttede selskap menes selskap der konsernet har en eierandel på 20-50 %, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor konsernet kan utøve en vesentlig innflytelse. Tilknyttede selskap innarbeides etter egenkapitalmetoden. Konsernets andel av resultatet i et tilknyttet selskap er basert på resultat etter skatt i det tilknyttede selskapet med fradrag for eventuelle avskrivninger på merverdier som skyldes at kostpris på eierandelene var høyere enn den ervervede andel av bokført egenkapital. I resultatregnskapet er andel av resultatet i tilknyttet selskap vist under finansposter. I balansen vises eierandeler i tilknyttede selskaper under anleggsmidler.

Generelle prinsipper

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Inntektsføringstidspunkt

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Husleie inntektsføres etter hvert som leien påløper og tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Provisjonsinntekter opptjenes på tidspunkt for oppgjør. Inntekter knyttet til NOAH inntektsføres i takt med prosessering av avfall. Gjelsten Bolig har inntekter fra boligprosjekter, hvor man oppfører boliger i egnereguliv hvor inntektene innregnes i takt med salget og oppføringen av boligene (se prinsipp for anleggskontrakter nedenfor).

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Andre driftsinntekter (-kostnader)

Vesentlige inntekter og kostnader som ikke har sammenheng med den ordinære virksomheten, klassifiseres som andre driftsinntekter og -kostnader. Poster som er uvanlige, uregelmessige og vesentlige klassifiseres som ekstraordinære.

Inntekter fra og kostnader knyttet til investeringer

Da morselskapet er et rent investeringselskap har en valgt å presentere inntekter og kostnader knyttet til investeringer på egne linjer under driftsinntekter og -kostnader.

Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler som forventes å gi fremtidige inntekter aktiveres. Avskrivninger beregnes lineært over eiendelenes økonomiske levetid.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vårt kjøp av driftsmidlet. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris.

Varer

Varelager i NOAH består av råvarer som benyttes i forbindelse med prosessering og nøytralisering av avfall. Varelageret er vurdert til anskaffelseskost.



Finansielle eiendeler

Datterselskaper og tilknyttede selskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Investeringer i aksjer og andeler, klassifisert som anleggsmidler, er vurdert til anskaffelseskost. Investeringer nedskrives til markedsverdi ved varig verdifall.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnad

Konsernet har både sikrede og usikrede ytelsesbaserte, samt innskuddbasert pensjonsordning for sine ansatte.

For den sikrede ytelsesbaserte ordningen, som betyr at selskapene har det økonomiske ansvaret for pensjonsytelsen, ligger lineær opptjening og forventet sluttlønn til grunn for opptjeningsgrunnlaget. Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsperiode. Det samme gjelder estimatavvik i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor).

Konsernet har også usikrede ytelsesbaserte pensjonsordninger. Denne omfatter ledende ansatte som har en tilleggspensjon ut over den ordinære kollektive pensjonsordningen.

Ved verdsettelsen av pensjonsmidler og pensjonsforpliktelser er det benyttet estimert verdi ved regnskapsavslutningen. De estimerte verdiene korrigeres hvert år i samsvar med beregning foretatt av aktuar. Arbeidsgiveravgiften kostnadsføres basert på innbetalt pensjonspremie.

De ansatte som ikke har en kollektiv pensjonsordning har gjennom avtale med et forsikringselskap en innskuddbasert pensjonsordning. Årets pensjonskostnad tilsvarer årets forsikringspremie.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Visse poster vurderes likevel særskilt, herunder merverdier ved oppkjøp og pensjonsforpliktelser. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret. Ved beregning av skatt på merverdier benyttes nåverdieregning.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

Konsernbidrag

Når morselskapet mottar et konsernbidrag fra datter behandles mottatt konsernbidrag på samme måte som mottatt utbytte. Dersom konsernbidraget (netto) overstiger tilbakeholdt resultat i eierperioden sett fra investors ståsted, anses denne delen av konsernbidraget som tilbakebetaling av anskaffelseskost.

Når morselskapet avgir konsernbidrag til datterselskaper tillegges dette anskaffelseskost uten endring i morselskapets egenkapital.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullfølelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet total kostnad eller faktisk fremdrift. Totalkostnaden revideres løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Leieavtaler

Driftsmidler som leies på betingelser som i det vesentlige overfører økonomisk risiko og kontroll til selskapet (finansiell leasing), balanseføres under varige driftsmidler og tilhørende leieforpliktelse medtas som forpliktelse under rentebærende langsiktig gjeld til nåverdien av leiebetalingene. Driftsmiddelet avskrives planmessig, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad.



Gjelsten Holding AS

Noter til regnskapet
Alle tall i NOK 1.000

Note 1 - Konsernet Gjelsten Holding AS

Navn på konsolidert selskap	Forretningskontor	Eierandel
Fabritius Gruppen AS	Oslo	100 %
A Bygg Gruppen AS	Oslo	100 %
A Bygg Entreprenør AS	Oslo	100 %
Bølerveien AS	Oslo	100 %
Fabritius 2 AS	Oslo	100 %
Fabritius 3 AS	Oslo	100 %
Fabritius Eiendom AS	Oslo	100 %
Fabritius Invest AS	Oslo	100 %
Fabritius Prosjekt AS	Oslo	100 %
Gilhus Invest AS	Oslo	100 %
Haraldrudveien 11 AS	Oslo	100 %
Oslo Logistikkpark Drøbak AS med datterselskaper	Oslo	100 %
Oslo Logistikkpark Gardermoen AS med datterselskaper	Oslo	100 %
Industriveien 29 AS	Oslo	100 %
Industriveien 33 AS	Oslo	100 %
Industriveien 35 AS	Oslo	100 %
Ringeriksveien 70 AS	Oslo	100 %
Skolegaten 51 AS	Oslo	100 %
Stensrød Prosjekt AS	Oslo	100 %
Stranden 11 AS	Oslo	100 %
Trolløvsveien 8 AS	Oslo	100 %
Ullensaker Logistikk I AS	Oslo	100 %
AS Værdalsbruket	Vuke	100 %
Gjelsten Bolig AS	Asker	83,5 %
Profier Eiendom AS	Asker	100 %
Profier AS	Asker	100 %
Beito Fjellkompani AS	Asker	100 %
Bekkestua Sørvest AS	Asker	100 %
Bekkestua Vest Bolig AS (til 31.10.2023)	Asker	100 %
Bibliotekshaven Næring AS	Asker	100 %
Bærumsveien Bolig AS	Asker	100 %
Dragonveien 16 AS	Asker	100 %
Elsesro Brygge AS	Asker	100 %
Fantoftveien 44 AS	Asker	70 %
Galterud Utvikling AS	Asker	100 %
Gardermovegen 5 Utvikling AS	Asker	100 %
Gjettum Utvikling AS	Asker	100 %
Hagejordet Utvikling AS	Asker	100 %
Haukås Handelspark AS	Asker	100 %
Hegreneset Holding AS	Asker	85 %
Hegreneset AS	Asker	85 %
Jernbaneveien 11 Utvikling AS	Asker	100 %
Jessheim Vest Bolig 2 AS (slettet nov. 2023)	Asker	100 %
Jessheim Vest Eiendom AS (slettet nov. 2023)	Asker	100 %
Kikut Vest AS	Asker	100 %
Korten Utvikling AS	Asker	100 %
Krårkehaugen AS (fra 31.12.2023)	Asker	100 %
Landfalløya 7 Holding AS	Asker	65 %
Landfalløya 7 AS	Asker	65 %
Lehmkuhl Holding AS	Asker	85 %
Lehmkuhlbøden AS	Asker	85 %
Lehmkuhlstranden AS	Asker	85 %
Sandviksbøden 78 AS	Asker	85 %
Lervigsveien Bolig AS	Asker	65 %
Støperigata 18 AS	Asker	65 %
Lille Sjøkanten Park AS	Asker	65 %
Mjøndalen Boligutvikling AS	Asker	100 %
Nordre Have Utvikling AS	Asker	100 %
Nye Jacob Neumannsvei 2 Eiendom AS	Asker	100 %
Nøste Panorama AS	Asker	100 %
Pro 69 AS	Asker	100 %
Pro 84 - 91 AS	Asker	100 %
Råholtøyden Bolig AS (slettet nov. 2023)	Asker	100 %
Sandslihaugen AS	Asker	100 %
Sandslikollen AS	Asker	100 %
Sementveien Utvikling AS (slettet nov. 2023)	Asker	100 %
Smestadmoen Bolig AS	Asker	100 %
Smestadmoen Bolig II AS (slettet nov. 2023)	Asker	100 %
Torstadåsen Utvikling AS	Asker	100 %
Trøskenvæien 36 AS	Asker	100 %
Uelandsgate 85 AS	Asker	100 %
Veritas Have AS	Asker	100 %
Våggsgaten Bolig AS	Asker	100 %



Note 1 forts

Navn på konsolidert selskap	Forretningskontor	Eierandel
Åstadveien 2 AS (slettet nov. 2023)	Asker	100 %
Åstadveien Utvikling AS	Asker	100 %
Neptune Properties AS	Oslo	100 %
Bogerudveien 15 Bolig AS	Oslo	100 %
Borgenbakken 12 AS	Oslo	100 %
Ensjøveien 4 AS	Oslo	100 %
Ensjøveien 4 Næring AS	Oslo	100 %
H76 Eiendom AS	Oslo	100 %
Smeda AS	Oslo	100 %
Helios Eiendom AS	Oslo	100 %
Henriks vei Utvikling AS	Oslo	100 %
Holmenveien 7 AS	Oslo	100 %
HTV 8 Seksjon 3 AS	Oslo	100 %
Lindeberg Utvikling AS	Oslo	100 %
Malerhaugen Park AS (frå 31.12.2023)	Oslo	100 %
Michelets vei Utvikling AS	Oslo	100 %
Libakkløkke AS	Oslo	100 %
NEP 4 - 8 AS	Oslo	100 %
Neptune Arkitekter AS	Oslo	100 %
Neptune Bolig 1 AS	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 %
Oluf Onsumsvei 11 AS	Oslo	100 %
Poppelstien AS	Oslo	74 %
E237 Vest AS (slettet des. 2023)	Oslo	74 %
Poppelhagen Næring AS	Oslo	74 %
Poppelhagen Seniorsenter AS	Oslo	74 %
Poppelhagen Geobrønn AS	Oslo	74 %
Tåsen Bolig AS	Oslo	100 %
Åsjordet Eiendom AS	Oslo	100 %
Villa Sæter Borettslag	Oslo	100 %
NOAH AS	Holmestrand	100 %
NOAH Solutions AS	Holmestrand	100 %
NOAH Batteri AS	Holmestrand	100 %
NOAH Danmark Aps	Odense, Danmark	100 %
NOAH Sverige AB	Gøteborg, Sverige	100 %
NOAH Environment AS	Holmestrand	100 %
Hakadal Golfdrift AS	Hakadal	81 %
NOAH Engdalen AS	Hakadal	49,9 %
Rekefjord Stone AS	Hauge i Dalane	100 %
Rekefjord GmbH	Svelts	100 %
Helgeland Invest AS	Mo i Rana	83,5 %
Pellestova Hotell AS	Øyer	100 %
Pellestova Leiligheter AS	Oslo	100 %
Væggsgaten Handel	Asker	92,9 %
Væggsgaten 4 Eiendom	Asker	92,9 %
Væggsgaten Drift AS	Asker	92,9 %
Væggsgaten Parkering AS	Asker	92,9 %
G&A Air AS	Oslo	50 %
Prinsessealleen Eiendom AS	Oslo	100 %

Note 2 - Inntekter

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
0	0	Salgsinntekt	1 259 487	1 151 965
0	0	Salgsinntekt	2 151 891	1 787 912
0	0	Anleggskontrakter (se note 9)	3 411 378	2 939 877
		Sum		
6 007	7 122	Annen driftsinntekt	0	0
96	105	Garanti provisjon, rettigheter, etc.	163 281	188 790
1 372	3 099	Husleinntekter	479 630	304 000
0	22	Gevinst ved salg av aksjer	28	65
390 881	251 615	Gevinst ved salg av anleggsmidler	39 151	27 048
7 800	5 800	Utbytte/konsembidrag	66 935	8 925
406 156	267 763	Annet	749 026	528 827
		Sum		

Note 3 - Lønn, pensjon m.m.

Lønnskostnader m.m.

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
31 548	35 473	Lønnskostnader	348 656	329 090
5 980	6 208	Lønninger	65 130	57 508
1 756	1 513	Arbeidsgjeveravgift	28 084	24 546
1 046	1 541	Pensjonskostnader	21 010	18 550
40 331	44 735	Andre ytelser	462 879	429 696
		Sum		
9	9	Antall årsverk	262	306



Godtgjørelser

	Daglig leder		Styret	
	2023	2022	2023	2022
Lønn utbetalt i regnskapsåret	13 364	25 887	0	0
Annen godtgjørelse	38	35	0	0

Daglig leder har bonusavtale. Bonus vurderes årlig basert på konsernets resultater. Daglig leder har ingen avtale om sluttvederlag.

Revisor (morselskap)

Kostnadsført honorar til revisor i 2023 (ekskl. mva):	
Lovpålagt revisjon	396
Andre attestasjonstjenester	0
Skatterådgivning	0
Annen bistand	174
Totalt	570

Revisor (konsern)

Kostnadsført honorar til revisor i 2023 (ekskl. mva):	
Lovpålagt revisjon	7 168
Andre attestasjonstjenester	298
Skatterådgivning	383
Annen bistand	471
Totalt	8 321

Av totalt kostnadsført honorar i konsernet er tNOK 3 313 fakturert fra andre revisjonsselskaper enn konsernrevisor.

Pensjoner

Morselskap

Gjelsten Holding har innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte. Det er derfor ikke balanseført noen forpliktelse knyttet til ordningen.

Konsern

Konsernet har ytelsesbasert pensjonsordning som omfatter i alt 62 ansatte og 26 pensjonister. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser.

Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringsselskap.

Øvrige ansatte er dekket gjennom en innskuddsbasert pensjonsordning.

Enkelte ledende ansatte har en innskuddsbasert tilleggspensjon ut over den ordinære kollektive pensjonsordningen. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringsselskap.

I tillegg har konsernet forpliktelser knyttet til AFP-ordningen, samt separate pensjonsavtaler for to pensjonister. Den ene pensjonsavtalen er delvis sikret.

De etablerte ordningene tilfredsstiller kravene til obligatorisk tjenestepensjon.

	2023	2022
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	4 091	4 890
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	2 537	1 409
Avkastning på pensjonsmidler	-3 682	-2 296
Resultatført planendring	0	-32
Resultatførte estimatendringer og avvik	1 869	2 068
Periodisert arbeidsgiveravgift	1 775	427
Administrasjonskostnad	0	0
Netto pensjonskostnad	6 590	6 466

	2023			2022		
	Sikret	Usikret (AFP mv)	Sum	Sikret	Usikret	Sum
Beregnete pensjonsforpliktelser 31.12.	75 357	5 936	81 293	80 049	5 838	85 887
Pensjonsmidler (til markedsverdi) 31.12.	-75 961	-1 190	-77 151	-78 836	-1 186	-80 022
Ikke resultatført planendring	-11 164	669	-10 495	-14 340	656	-13 684
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-7 527	-1 029	-8 556	-5 195	-1 046	-6 241
Arbeidsgiveravgift	797	0	797	-432	0	-432
Netto pensjonsforpliktelse (-midler)	-18 498	4 386	-14 112	-18 754	4 262	-14 492
Pensjonsmidler			18 498			18 754
Pensjonsforpliktelser			-4 386			-4 262

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	3,7 %
Forventet lønnsregulering	3,8 %
Forventet pensjonsøkning	1,5 %
Forventet G-regulering	3,5 %
Forventet avkastning på fondsmidler	5,4 %
Frivillig avgang	0,0 %
Forventet uttakshyppighet AFP	70,0 %

De aktuarmessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer.



Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler (morselskap)

	Driftsløsøre	Biler	Kunst	Leilighet	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 077	352	1 950	3 281	6 661
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	-3 281	-3 281
Anskaffelseskost 31.12.	1 077	352	1 950	0	3 380
Akk.av- og nedskrivninger 31.12.	-1 037	-352	0	0	-1 389
Balanseført verdi pr. 31.12.	40	0	1 950	0	1 990
Årets avskrivninger	-95	0	0	0	-95
Økonomisk levetid	2 år	5 år	na	na	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	na	na	

Varige driftsmidler (konsern)

	Tomter og anlegg	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, biler, o.l.	Aktiverte kostnader	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	7 799 715	765 030	741 613	10 759	9 317 117
Tilgang ved oppkjøp	1 129 322	145 320	3 472		1 278 114
Tilgang	822 869	755 487	14 301		1 592 658
Avgang salg aksjer	-1 041 807	-165 648	0		-1 207 455
Avgang	-16 462	-9 373	-5 909		-31 745
Reklassifiseringer	169 497	-183 329	13 832		0
Anskaffelseskost 31.12.	8 863 135	1 307 486	767 309	10 759	10 948 690
Akk. av- og nedskrivninger. 01.01.	-1 019 367	0	-390 307	-5 931	-1 415 605
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.	-1 110 702	0	-426 281	-6 994	-1 543 977
Balanseført verdi 31.12.	7 752 433	1 307 486	341 028	3 765	9 404 714
Årets av- og nedskrivninger	-128 828	0	-39 491	-1 063	-169 382
Økonomisk levetid	1-50 år	na	2-20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	na	Lineær		

Aktiverte kostnader (etableringstilskudd) fra Vågsgaten Handel AS avskrives over leieperioden.

Immaterielle eiendeler (konsern)

	Goodwill	Rettigheter	Varemerke/konseptutv.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	241 093	5 000	2 559	248 652
Tilgang/avgang ved oppkjøp/salg				0
Tilgang				0
Avgang		-5 000		-5 000
Anskaffelseskost 31.12.	241 093	0	2 559	243 652
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.	-172 525	0	-2 559	-175 084
Balanseført verdi 31.12.	68 568	0	0	68 568
Årets av-/nedskrivninger	-7 031	0	0	-7 031

Fordeling av goodwill pr. 31.12.

	Goodwill
Gjelsten Bolig	23 400 Avskrives lineært over 10 år
Fabritus Gruppen AS	33 498 Avskrives lineært over 10 år
NOAH AS	26 643 Avskrives lineært over 10 år
Helgeland Invest AS	-14 973 Avskrives lineært over 5 år
Sum	68 568

Gjelsten Bolig AS

Goodwill knyttet til Gjelsten Bolig AS avskrives over 10 år grunnet virksomhetens langsiktige og strategiske karakter.

Fabritus Gruppen AS

Goodwill knyttet til Fabritus Gruppen omfatter kjøp av A Bygg Gruppen AS i 2018, samt kjøpet av Ullensaker Logistikk 1 AS i 2021.

NOAH AS

Goodwill knyttet til NOAH omfatter oppkjøp av Hakadal Golfbygg AS i 2018, samt oppkjøpet av Rekefjord Stone AS i 2020.

Helgeland Invest AS

Badwill er relatert til oppkjøpet av Helgeland Invest AS i 2020.



Note 5 - Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Morselskap

Datterselskap	Kommune	Eierandel	Egenkapital siste år *)	Resultat siste år *)	Bokført verdi
Gjelsten Bolig AS	Asker	83,5 %	623 458	24 725	341 605
Fabritius Gruppen AS	Oslo	100 %	2 029 770	400 194	819 351
NOAH AS	Oslo	100 %	737 024	62 795	161 247
Pellestova Hotell AS	Øyer	100 %	26 749	-7 851	26 749
Pellestova Leiligheter AS	Oslo	100 %	23 641	12 739	46 834
G&A Air AS	Oslo	100 %	164 306	3 348	235 272
Våggsgaten Handel AS	Asker	50 %	91 189	-29 665	73 869
Helgeland Invest AS	Rana	83,8 %	200 932	66 946	499 503
Prinsessealleen Eiendom AS	Oslo	100 %	36 995	36 691	153 906
Sum					2 358 338

*) Majoritetens andel av egenkapital og årsresultat i selskapet/underkonsernet

Tilknyttet selskap	Kommune	Eierandel	Anskaffelses- kost	Bokført verdi
Sport Holding AS	Ullensaker	47 %	186 199	186 199
GSS Eiendom AS	Oslo	33 %	11 367	1 437
Sum			197 566	187 636

Konsern

Tilknyttet selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Anskaffelses- kost	Utbytte	Res.andel siste år	Bokført verdi
Mastemyr Infrastruktur AS	Oslo	33 %	18		-2	52
Eldos Eiendomsutvikling AS	Drammen	23 %	219 363		-15 296	193 887
Mogreina Prosjekt AS	Oslo	50 %	500		0	0
Hovinmoen Utvikling AS	Oslo	50 %	33 751		-4 014	36 693
InnTre Holding AS	Steinkjer	34 %	2 172		9 454	221 599
Ulven Holding AS	Oslo	10 %	2 543		925	0
Gardermoen Holding AS	Oslo	50 %	50		1 731	3 065
Oslo Logistikkpark Gardermoen AS	Oslo	33 %	79 599		-200	0
Sport Holding AS	Oslo	47 %	249 386		-56 700	392 854
GSS Eiendom AS	Oslo	33 %	11 367	500	265	5 239
Morrow Batteries AS	Kristiansand	36 %	282 241		-68 761	0
Frano AS	Oslo	50 %	998		0	998
Bekkestua Syd III AS	Asker	50 %	53		195	567
Damsgård Utvikling AS	Asker	50 %	1 260		380	-2 736
Eiksmarka Utvikling AS	Asker	50 %	55		1 052	2 301
Gladengveien 8 Utvikling AS	Asker	50 %	676		11 665	19 157
Harbitzallen Bolig AS	Asker	50 %	498		-592	-385
Hasle Linje Bygg 01 Exit AS	Asker	50 %	53		-516	-1 841
Kilen Handelspark AS	Asker	20 %	30 624		-17 359	927
Kleivveien Utbygging AS	Asker	50 %	60		31 195	72 410
Konnerud Utvikling AS	Asker	50 %	46 377		3 423	55 653
Krøkehaugen AS	Asker	35 %	39	6 300	702	0
Kvartal 19 Lillestrøm AS	Lillestrøm	50 %	503		-377	1 883
Lilleaker Boligutvikling AS	Asker	50 %	393		-37	151
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS	Asker	49 %	50 000		-3 030	39 725
Lone Invest AS	Asker	20 %	24		-63	-2 603
Mortensrud Eiendom AS	Asker	40 %	11 202		-28	0
Møllendal 63 AS	Asker	50 %	53		-394	-1 593
Os Sjøfront AS	Bergen	20 %	204		-26	5
Pro Stav AS	Asker	50 %	460		-88	116
Promo Eiendom AS	Asker	35 %	6 237	500	140	563
Ranheim Senter AS	Asker	50 %	3 850		5	-228
Sandstranda Bolig AS	Asker	50 %	105		-21	119
Skiparviken AS	Asker	35 %	18		-264	1 380
Strandparken Utvikling AS	Asker	30 %	3 252		-12	5 289
Sundveien Utvikling AS	Asker	50 %	53		-1 012	-943
Tømteveien Utvikling AS	Asker	50 %	53		-29	-276
Workinntoppen AS	Asker	50 %	55		185	800
Åsane Bolig AS	Asker	13 %	2 753		-223	86
Åstadvæien ABC Utvikling AS	Asker	50 %	53		172	405
Fagerstad Neptune AS	Oslo	50 %	500		-184	312
Kvartal 30 AS	Bodø	50 %	50		-767	-7 667
Malerhaugen Park AS	Oslo	50 %	1 940	17 500	3 295	0
N51 Eiendom AS	Oslo	50 %	37 445		1 100	41 413
Nesbukta 6 AS	Oslo	50 %	15		-45	794
Oppsal Utvikling AS	Oslo	50 %	14 847		349	15 362
Ris Skolevei AS	Oslo	50 %	15		0	-334
Sandakerveien 16 AS	Oslo	50 %	15	3 000	-415	53
Setra Vei Holding AS	Oslo	50 %	15		2 471	1 099
Tåsen Utvikling AS	Oslo	50 %	24 303		-25	24 652
Utsikten Carl Berner AS	Oslo	50 %	86 761		2 684	98 238
Helgeland Holding AS	Rana	32 %	5 830		644	6 558
Sum			1 212 686	27 800	-98 449	1 225 799

Prosjektinvesteringer tilknyttede selskaper klassifisert som gjeld

Sum investering i tilknyttede selskaper

17 804

1 243 603



Note 6 - Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad fremkommer slik:	Konsern	
2023	2022		2023	2022
0	0	Betalbar skatt på årets resultat	6 383	11 489
1 612	-14 393	Brutto endring utsatt skatt/skattefordel	5 003	-43 918
0	0	Utsatt skatt/fordel ved kjøp og salg av selskaper	6 075	2 072
229	0	Andre endringer	229	20 595
1 841	-14 393	Årets totale skattekostnad	17 690	-9 762
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/skattefordel:				
Midlertidige forskjeller:				
-219	-232	Anleggsmidler	1 184 246	1 193 037
31	39	Omløpsmidler	378 658	163 380
0	0	Gjeld	-34 816	1 487
-165 228	-172 549	Underskudd til fremføring og fremførbart rentefradrag	-915 571	-684 795
0	0	Andre midlertidige forskjeller	0	0
0	0	Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	0
0	0	Midlertidige forskjeller som ikke kan utlignes	0	0
-165 416	-172 742	Sum	612 517	673 109
-36 391	-38 003	Utsatt skatt / (Utsatt skattefordel) *)	22 287	34 069
0	0	Ikke balanseført utsatt skattefordel	26 192	32 646
-36 391	-38 003	Utsatt skatt (utsatt skattefordel)	48 479	66 715
-36 391	-38 003	Utsatt skattefordel i balansen	-120 541	-98 700
0	0	Utsatt skatt i balansen	169 020	165 429
-36 391	-38 003	Netto utsatt skatt / (utsatt skattefordel) i balansen	48 479	66 729
*) Utsatt skatt på merverdier er beregnet med 5 % til 22 %				
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt				
273 209	152 808	Resultat før skattekostnad og konsernbidrag	396 679	486 463
-365 946	-222 145	Permanente forskjeller inkludert konsernbidrag	-482 369	-541 897
-92 737	-69 337	Grunnlag for årets skattekostnad	-85 690	-55 434
-5	-5	Endring i forskjeller som inngår i utsatt skatt/skattefordel	-163 081	-33 622
92 742	69 342	Endring i underskudd og godtgjørelse til fremføring	277 786	141 278
0	0	Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	29 015	52 222
0	0	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag		0
0	0	Andre endringer		-3 615
0	0	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	29 015	48 607
Betalbar skatt i balansen				
0	0	Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt i balansen)	6 383	10 694
0	0	Skattefradrag SkatteFunn		0
0	0	Betalbar skatt oppkjøpte selskaper, resultat forut for eierperioden		0
0	0	Skatt utenlandske datterselskaper	-146	14
0	0	Betalbar skatt i balansen	6 237	10 708
Avstemning av skattekostnaden				
60 106	33 618	22% av resultat før skatt	87 269	107 022
-58 714	-48 872	Permanente forskjeller (utbytte, skattefritt salg mv)	-81 367	-94 574
0	0	Andel stille deltaker, resultatandel TS mv	2 741	-24 959
0	0	Ikke balanseført utsatt skattefordel	220	-4 212
449	861	Korreksjon skatt tidligere år	265	0
0	0	Andre endringer	8 561	6 961
1 841	-14 393	Skattekostnad (inntekt) i resultatregnskapet	17 689	-9 762



Note 7 - Investeringer i aksjer og andeler

Morselskap

	Anskaffelseskost	Bokført verdi
KID ASA	16 987	16 987
Ultimovacs ASA	131 049	131 049
Sum	148 037	148 037

Konsern

	Anskaffelseskost	Bokført verdi
KID ASA	79 580	79 581
Ultimovacs AS	131 049	58 580
Morrow Batteries ASA	194 992	165 816
Hakadal Golfdrift AS	131	131
Bryggedrift AS	78	78
Granfossen AS	120	120
Allskog SA	442	442
360 Logistics AS	2 986	2 986
Vigner Olaisen AS	560 703	560 703
Prolink Holding AS	3 356	3 356
North Energy ASA	2 888	1 438
Gigante Salmon AS	30 000	30 000
Freyr Battery SA	19 241	19 241
Sjonfjellet Vindpark Holding AS	175	175
Bernhard Olsen Eiendom AS	20 000	20 000
Andre investeringer	306	306
Sum	1 046 047	942 953

Note 8 - Fordringer

Balansført verdi av fordringer med forfall senere enn ett år

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
255	306	Andre langsiktige fordringer	107 413	74 782
255	306	Sum	107 413	74 782

Note 9 - Anleggskontrakter

A Bygg Entreprenør AS er en entreprenørvirksomhet som gjennomfører prosjekter til fastpris mot byggherrer, og Gjelsten Bolig AS, Prinsessealleen Eiendom AS og Pellestova Leiligheter AS oppfører og selger leiligheter til fastpris til kunder. Entetene regnskapsfører prosjektene etter løpende avregning med fortjeneste.

Inkludert i kundefordringer	2023	2022
Opptjent ikke fakturert produksjon	228 960	84 032
Inkludert i kortsiktig gjeld	2023	2022
Periodisert prosjektgjeld og avsetninger/forskudd kunder	267 256	228 612
Resultatposter vedrørende prosjekter under utførelse	2023	2022
Resultatførte totale prosjektinntekter	1 597 064	1 364 422
Resultatførte totale prosjektkostander	1 401 780	1 244 772
Prosjektfortjeneste prosjekter under utførelse	195 284	119 650

Det er ingen tapsprosjekter per 31.12.2023.

Note 10 - Varelager

Varelager	2023	2022	
NOAH AS	Råvarer	42 137	46 474
NOAH AS	Reservedelslager	11 528	8 650
Gjelsten Bolig AS	Leiligheter og p-plasser	41 630	13 583
Pellestova Hotell AS	Varer	3 685	2 987
Fabritius Gruppen AS	Varer	2 946	2 339
Sum	101 926	74 032	

Note 11 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	307 337	132 787	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	307 337	132 787	0	0
Gjeld	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	6 000	25 000	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	6 000	25 000	0	0



Note 12 - Kontanter/likviditet

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
198 163	300 000	Likviditet	285 222	441 746
4 391	116 334	Ubenyttet del av kassekreditt	750 381	637 311
202 554	416 334	Sum ubenyttet likviditet	1 035 603	1 079 057
Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
1 099	1 037	Søerrede innskudd	15 196	16 539
0	0	Sperret til dekning av skyldig skattetrekk	143 556	127 172
1 099	1 037	Sum sperrede innskudd	158 752	143 711

Note 13 - Egenkapital og aksjonærinformasjon

Morselskap

	Aksje- kapital	Over- kurs	Annen egenkap.	Sum
Egenkapital 01.01.	75 600	8 210	1 523 167	1 606 977
Årets endring i egenkapital:				
Årsresultat			271 368	271 368
Tilleggsutbytte			-100 000	-100 000
Egenkapital 31.12.	75 600	8 210	1 694 535	1 778 345

Det ble utført en aksjesplitt fra 1 til 1 000 aksjer den 25. oktober 2022, hvorav 200 A-aksjer og 800 B-aksjer. Bokført aksjekapital i Gjelsten Holding AS består av 1 000 aksjer pålydende NOK 75 600. Bjørn Rune Gjelsten eier 200 A-aksjer og Ingrid Gjelsten eier 800 B-aksjer. Kun A-aksjene har stemmerett, mens alle utestående aksjer har utbytterett.

Konsern

	Aksje- kapital	Over- kurs	Annen egenkap.	Minoritets- andel	Sum
Egenkapital 01.01.	75 600	8 210	3 346 363	278 438	3 708 611
Årets endring i egenkapital:					
Årsresultat			343 903	35 086	378 989
Tilleggsutbytte			-100 000		-100 000
Utbytte, minoritet					0
Effekt av trinnvise oppkjøp			158 360		158 360
Resirkulering effekt av trinnvise oppkjøp over resultatet			-31 683		-31 683
Endring minoritetsinteresser			-14 375	9 045	-5 330
Omregningsdifferanse			5 183		5 183
Andre endringer			-13 905	-5 005	-18 910
Egenkapital 31.12.	75 600	8 210	3 693 846	317 564	4 095 220

Note 14 - Andre avsetninger for forpliktelser

Konsernet har en forpliktelse tilknyttet rehabilitering av Langøya i Vestfold og Engadalen i Nittedal. I henhold til tidligere pålegg gjennom konsesjon og foreløpige vurderinger av fremtidige rehabiliteringskostnader, men etter fradrag for akkumulerte rehabiliteringskostnader utgjør avsetningen for rehabilitering pr. 31.12.2023 MNOK 84,5 (31.12.2022 MNOK 86,7).

Note 15 - Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
1 231 312	1 075 170	Gjeld til kredittinstitusjoner	6 738 287	6 986 022
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	925 208	585 178
1 231 312	1 075 170	Sum	7 663 495	7 571 201

Note 16 - Pantstillelser og garantiansvar

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
101 837	0	Balansført gjeld som er sikret ved pant o.l.	3 028 208	1 455 836
1 231 312	1 075 170	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	6 738 287	6 986 022
0	0	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	255 129	103 825
1 333 150	1 075 170	Sum	10 021 624	8 545 682
		Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:		
	0	Tomter, bygninger o.l.	8 838 272	6 906 102
	0	Maskiner o.l.	472 020	216 055
2 397 084	2 213 402	Aksjer	2 532 117	2 274 698
0	0	Andre eiendeler, herunder varelager og kundefordringer	226 278	1 005 145
2 397 084	2 213 402	Sum	12 068 687	10 402 000

**Pantstillelser:**

Aksjer i Sport Holding AS er pantsatt til MNOK 190 ifm. oppkjøpsfinansiering av Sport Holding AS. Bokført verdi av aksjene i Sport Holding AS er MNOK 186.

Aksjene i NOAH AS er pantsatt som sikkerhet for morselskapets kassekredittramme. Bokført verdi av aksjene pr. årsskiftet var MNOK 161.

Aksjene i Gjelsten Bolig AS er pantsatt som sikkerhet for oppkjøpsfinansiering på MNOK 120, og bokført verdi av aksjene er MNOK 342.

Aksjene i G&A Air AS og NOAH AS er pantsatt til hhv. MNOK 220 og MNOK 500 ifm. oppkjøpsfinansiering av G&A Air AS. Bokført verdi av aksjene pr. årsskiftet var hhv. MNOK 235 og MNOK 161.

Aksjene i Helgeland Invest AS er pantsatt som sikkerhet for oppkjøpsfinansiering på MNOK 453, og bokført verdi av aksjene er MNOK 500.

Aksjene i Prinsessealleen Eiendom AS er pantsatt som sikkerhet for oppkjøpsfinansiering på MNOK 161, og bokført verdi av aksjene er MNOK 154.

Gjelsten Holding AS og Profier AS har stillet en proratarisk selvskyldnerkausjon på samlet MNOK 200 i Vågsgaten Handel AS.

Gjelsten Holding AS og Profier AS har stilt en solidarisk selvskyldnerkausjon pålydende MNOK 18,1 i Vågsgaten 4 Eiendom AS.

Gjelsten Holding AS har stilt pant i fordringer pålydende MNOK 320 for oppkjøpsfinansiering for kjøp av G&A Air AS.

Gjelsten Holding AS har stilt en selvskyldnerkausjon for lånebeløpet på MNOK 763, ifm. at Gjelsten Bolig kjøpte 100% av aksjene i Neptune Properties.

Garantier:**NOAH AS:**

Datterselskapet NOAH AS har forpliktet seg til å behandle alt mottatt avfall. Der myndighetene krever dette, er det for utenlandsk avfall stilt bankgaranti for slik behandling.

I NOAH AS sin datter NOAH Solutions AS er det i henhold til tillatelser stilt økonomisk sikkerhet for kostnader for å ta hånd om alt farlig avfall ved virksomhetens anlegg ved nedleggelse, stans, vesentlig mislighold eller ved betalingsproblemer. Miljødirektoratet har sikkerhet i form av panterett til en verdi av MNOK 40,4 for farlig avfall i Norge.

For farlig avfall importert fra utlandet er det stilt løpende ubetinget påkravgaranti fra bank med unntak av tilfeller hvor kunden selv stiller garanti.

I tillegg er det stilt garantier i NOAH Solutions AS på MNOK 1,5 ovenfor blant annet Statens Strålevern.

NOAH Solutions AS har per 31.12.2023 en garantiramme i Nordea på MNOK 300, hvor det er trukket MNOK 240.

I henhold til konsesjon, gitt av Direktoratet for Mineralforvaltning med bergmesteren for Svalbard, er det i Rekefjord Stone AS stilt garantier på totalt MNOK 12,3. Garantien er stilt for å sikre gjennomføring av sikrings- og opprydningstiltak etter endt virksomhet.

Fabritius Gruppen AS:

Fabritius Gruppen AS har en trekkrettighet på MNOK 30. Selskapet er sammen med datterselskaper, som har bankkonto som inngår i konsernkontosystemet, solidarisk ansvarlig for trekk på denne rettigheten.

Fabritius Gruppen AS har avgitt byggherreganti ovenfor entreprenører på MNOK 76.

De har videre stilt garantier for MNOK 26 gjennom bank vedrørende overleveringer.

Gjelsten Bolig AS:

Gjelsten Bolig konsernet har et samlet garanti- og kausjonsansvar på MNOK 3 451 (2022: MNOK 3 287). I beløpet inngår garantiansvar iht. Bustadoppføringslova § 12 og § 47.

I tillegg har Gjelsten Bolig konsernet inngått en factoringavtale for kassekredit i DnB, pålydende MNOK 500, om pantsetting av enklere krav.

Note 17 - Terminkontrakter og rentebytteavtaler

Konsernet har inngått rentebytteavtaler knyttet til deler av den langsiktige finansieringen for å unngå store svingninger i rentekostnader, og valutaterminkontrakter knyttet til kortsiktige fordringer/gjeld. Kontraktene er regnskapsmessig behandlet som sikring.

Valutasikring

NOAH har per 31.12.23 inngått terminkontrakter på salg av valuta med forfall i 2024, 2025 og 2026 i SEK, DKK og EUR.

Valuta	Beløp i 1000	Urealisert gevinst (+) /tap (-)
SEK	381 918	-12 842
DKK	187 452	-7 655
EUR	39 580	-15 848

Rentesikring

Det er inngått følgende rentesikringsavtaler per 31.12.2023, hvor renten er swap'et fra flytende til fast:

- Gjelsten Holding har inngått rentesikringsavtaler på MNOK 200 med kontraktskurs på 1,7 % (forfall 23.12.2031).
- Gjelsten Holding har inngått rentesikringsavtaler på MNOK 80 med rente på 2,045 % (forfall 04.10.2024).
- Gjelsten Holding har inngått rentesikringsavtaler på MNOK 100 med rente på 2,045 % (forfall 02.09.2024).
- Fabritius Gruppen konsernet har inngått rentesikringsavtaler knyttet til deler av langsiktig finansiering på MNOK 2 316. Rentesikringsavtalene utløper i perioden frem til 2032, og fastrenten har en snittrente på 2,13 %.
- NOAH har inngått rentesikringsavtaler på totalt MNOK 170, som utløper i perioden frem til september 2030. Fastrenten har en snittrente på 1,19 %.
- Gjelsten Bolig konsernet har inngått rentesikringsavtaler knyttet til deler av langsiktig finansiering på MNOK 258. Rentesikringsavtalen utløper i perioden frem til 13.10.2025, og har en fastrente på 0,60750%.

**Note 18 - Transaksjoner med nærstående parter**

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 11. Gjelsten Holding AS leier lokaler av Stranden 11 AS. Årlig husleie utgjør MNOK 6,76. Stranden 11 AS er et datterselskap av Fabritius Gruppen AS.

Note 19 - Hendelser etter balansedagen

Gjelsten Holding AS solgte i februar 2024 4.161.291 aksjer i Kid ASA, tilsvarende ca. 10,2 % av aksjene i selskapet. Gjelsten Holding AS eier etter dette ingen aksjer i Kid ASA.

Ultimovacs ASA annonserte i mars 2024 topplinjedata fra Initium-studien, som er en av selskapets pågående fase 2 studier. Resultatene fra studien var skuffende, og kunne ikke dokumentere at Ultimovacs' UV1-vaksine hadde den forventede tilleggseffekt. Offentliggjøring av resultatene resulterte i et betydelig fall i selskapets børskurs. Ultimovacs har flere andre pågående studier som forventes avlest i perioden 2024-2026.



Årsregnskap Gjelsten Holding 2023

Name	Date	Name	Date
Gjelsten, Bjørn Rune	2024-06-20	Marsdal, Rune	2024-06-19

Identification

 bankID™ Gjelsten, Bjørn Rune

Identification

 bankID™ Marsdal, Rune

Name	Date
Schüssler, Henrik	2024-06-19

Identification

 bankID™ Schüssler, Henrik



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Gjelsten Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjelsten Holding AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og 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 2023 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 2023 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Oslo, 19. juni 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Geir Haglund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2024-06-19 16:42

This document package contains:

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



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