



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 04.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 19.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2,20	228 422 000	256 912 000
Gevinst ved salg av aksjer	2,20	304 427 000	142 989 000
Sum inntekter		532 849 000	399 901 000
Kostnader			
Lønnskostnad		59 294 000	38 785 000
Nedskrivning aksjer		11 884 000	28 158 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		256 000	161 000
Annen driftskostnad		12 351 000	11 475 000
Sum kostnader		83 785 000	78 579 000
Driftsresultat		449 064 000	321 322 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 522 000	2 352 000
Annen finansinntekt		11 854 000	34 909 000
Sum finansinntekter		13 376 000	37 261 000
Annen rentekostnad		29 329 000	19 930 000
Annen finanskostnad		27 024 000	
Sum finanskostnader		56 353 000	19 930 000
Netto finans		-42 977 000	17 331 000
Ordinært resultat før skattekostnad		406 087 000	338 653 000
Skattekostnad på ordinært resultat		8 619 000	2 918 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		397 468 000	335 735 000
Årsresultat		397 468 000	335 735 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		397 468 000	335 735 000
Sum overføringer og disponeringer		397 468 000	335 735 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	17 000	
Sum immaterielle eiendeler		17 000	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	3 281 000	
Maskiner og anlegg	4	2 269 000	2 286 000
Sum varige driftsmidler		5 550 000	2 286 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	2 255 576 000	1 688 132 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	239 047 000	147 378 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	90 549 000	0
Andre fordringer	7	408 000	459 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 585 580 000	1 835 969 000
Sum anleggsmidler		2 591 147 000	1 838 255 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		193 000	
Andre fordringer		15 049 000	
Konsernfordringer	12	152 092 000	111 362 000
Sum fordringer		167 334 000	111 362 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	182 582 000	27 062 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		182 582 000	27 062 000
Sum omløpsmidler		349 916 000	138 424 000
SUM EIENDELER		2 941 063 000	1 976 679 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		1 530 552 000	1 333 084 000
Sum opptjent egenkapital		1 530 552 000	1 333 084 000
Sum egenkapital		1 614 362 000	1 416 894 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			4 000
Sum avsetninger for forpliktelser			4 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 114 065 000	524 199 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 114 065 000	524 199 000
Sum langsiktig gjeld		1 114 065 000	524 203 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 696 000	352 000
Skyldige offentlige avgifter		1 446 000	4 979 000
Kortsiktig konserngjeld		163 182 000	
Annen kortsiktig gjeld		46 312 000	30 251 000
Sum kortsiktig gjeld		212 636 000	35 582 000
Sum gjeld		1 326 701 000	559 785 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 941 063 000	1 976 679 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,20	2 506 640 000	3 057 315 000
Annen driftsinntekt	2,20	533 747 000	381 034 000
Gevinst ved salg av aksjer	2,20	255 236 000	152 392 000
Sum inntekter		3 295 623 000	3 590 741 000
Kostnader			
Varekostnad		1 553 491 000	2 003 870 000
Lønnskostnad	3	388 768 000	477 251 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	210 882 000	186 412 000
Annen driftskostnad		320 411 000	484 042 000
Sum kostnader		2 473 552 000	3 151 575 000
Driftsresultat		822 071 000	439 166 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	165 266 000	104 530 000
Annen renteinntekt		12 161 000	28 104 000
Annen finansinntekt		52 484 000	50 109 000
Sum finansinntekter		229 911 000	182 743 000
Annen rentekostnad	5	164 294 000	156 549 000
Annen finanskostnad		75 549 000	17 521 000
Sum finanskostnader		239 843 000	174 070 000
Netto finans		-9 932 000	8 673 000
Ordinært resultat før skattekostnad		812 139 000	447 839 000
Skattekostnad på ordinært resultat	9	45 552 000	28 066 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		766 587 000	419 773 000
Årsresultat		766 587 000	419 773 000
Minoritetsinteresser		15 991 000	25 919 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		750 596 000	393 854 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Ande immaterielle eiendeler	4	5 746 000	37 781 000
Utsatt skattefordel	9	38 409 000	0
Goodwill	4	92 947 000	174 046 000
Sum immaterielle eiendeler		137 102 000	211 827 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	6 271 218 000	4 990 159 000
Maskiner, inventar og lignende	4	315 532 000	381 552 000
Anlegg under utførelse	4/16	139 316 000	164 046 000
Sum varige driftsmidler		6 726 066 000	5 535 757 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 349 210 000	653 951 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	634 565 000	219 000
Andre fordringer	7	2 119 000	5 041 000
Pensjonsmidler	3	15 497 000	13 120 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 001 391 000	672 331 000
Sum anleggsmidler		8 864 559 000	6 419 915 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	15	62 495 000	422 792 000
Prosjekter i arbeid	16	1 360 466 000	546 945 000
Sum varer		1 422 961 000	969 737 000
Fordringer			
Kundefordringer		362 599 000	359 728 000
Andre fordringer		501 386 000	323 527 000
Fordringer på konsern/tilknyttede selskap	12		
Sum fordringer		863 985 000	683 255 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	950 546 000	489 331 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		950 546 000	489 331 000
Sum omløpsmidler		3 237 492 000	2 142 323 000
SUM EIENDELER		12 102 051 000	8 562 238 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	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	10	2 722 771 000	2 172 290 000
Minoritetsinteresser		519 599 000	366 781 000
Sum opptjent egenkapital		3 242 370 000	2 539 071 000

Sum egenkapital

3 326 180 000 **2 622 881 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	3	4 564 000	4 450 000
Utsatt skatt	9	211 829 000	93 406 000
Andre avsetninger for forpliktelser	14	69 484 000	62 564 000
Sum avsetninger for forpliktelser		285 877 000	160 420 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8/11	5 674 084 000	4 186 577 000
Øvrig langsiktig gjeld		364 186 000	32 108 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 038 270 000	4 218 685 000

Sum langsiktig gjeld

6 324 147 000 **4 379 105 000**

Kortsiktig gjeld



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 606 928 000	569 455 000
Leverandørgjeld		168 309 000	300 425 000
Betalbar skatt	9	50 465 000	19 288 000
Skyldige offentlige avgifter		36 578 000	68 108 000
Utbytte		0	7 000 000
Annen kortsiktig gjeld		589 446 000	595 977 000
Sum kortsiktig gjeld		2 451 726 000	1 560 253 000
Sum gjeld		8 775 873 000	5 939 358 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 102 053 000	8 562 239 000



Til generalforsamlingen i Gjelsten Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Gjelsten Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Gjelsten Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Gjelsten Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Uavhengig revisors beretning - Gjelsten Holding AS



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

(2)



Uavhengig revisors beretning - Gjelsten Holding AS



Oslo, 4. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Geir Haglund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(3)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning GH AS

Signers:

Name	Method	Date
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2021-06-04 13:43

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.



GJELSTEN HOLDING AS

Års- og konsernregnskap 2020



Gjelsten Holding AS

Resultatregnskap Alle tall i NOK 1.000

Morselskap		Resultatregnskap	Note	Konsern	
2020	2019			2020	2019
0	0	Salgsinntekter	2, 20	2 506 640	3 057 315
228 422	256 912	Annen driftsinntekt	2, 20	533 747	381 034
304 427	142 989	Gevinst ved salg av aksjer	2, 20	255 236	152 392
532 850	399 901	Sum inntekter		3 295 623	3 590 741
0	0	Varekostnad / prosjektkostnader		-1 553 491	-2 003 870
-59 294	-38 785	Lønnskostnad	3	-388 768	-477 251
-256	-161	Av- og nedskr. på varige driftsm. og immatr. eiend.	4	-210 882	-186 412
-12 351	-11 475	Annen driftskostnad		-320 411	-484 042
0	0	Inntekt på investering i tilknyttede selskaper	5	165 266	104 530
-11 884	-28 158	Nedskrivning av aksjer		0	0
449 064	321 322	Driftsresultat		987 337	543 695
11 854	34 909	Annen finansinntekt		52 484	50 109
1 522	2 352	Annen renteinntekt		12 161	28 104
-29 329	-19 930	Annen rentekostnad		-164 294	-156 549
-27 024	0	Annen finanskostnad		-75 549	-17 521
406 087	338 653	Ordinært resultat før skattekostnad		812 138	447 838
-8 619	-2 918	Skattekostnad på ordinært resultat	9	-45 552	-28 066
397 468	335 735	Årsresultat		766 586	419 772
		Majoritetens andel		750 595	393 853
		Minoritetens andel		15 991	25 919
		Anvendelse av årsresultatet			
397 468	335 735	Annen egenkapital			
397 468	335 735	Sum anvendelse			



Gjelsten Holding AS

Balanse

Alle tall i NOK 1.000

Morselskap		Eiendeler	Note	Konsern	
2020	2019			2020	2019
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
17	0	Utsatt skattefordel	9	38 409	0
0	0	Goodwill	4	92 947	174 046
0	0	Andre immaterielle eiendeler	4	5 746	37 781
17	0	Sum immaterielle eiendeler		137 103	211 827
		Varige driftsmidler			
3 281	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	6 271 218	4 990 159
2 269	2 286	Maskiner, inventar og lignende	4	315 532	381 552
0	0	Anlegg under utførelse	4/16	139 316	164 046
5 550	2 286	Sum varige driftsmidler		6 726 066	5 535 758
		Finansielle anleggsmidler			
2 255 576	1 688 132	Investeringer i datterselskap	5	0	0
239 047	147 378	Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 349 210	653 951
90 549	0	Investeringer i aksjer og andeler	6	634 565	219
408	459	Andre fordringer	7	2 119	5 041
0	0	Pensjonsmidler	3	15 497	13 120
2 585 580	1 835 969	Sum finansielle anleggsmidler		2 001 391	672 331
2 591 148	1 838 254	Sum anleggsmidler		8 864 560	6 419 915
		Omløpsmidler			
0	0	Prosjekter i arbeid	16	1 360 466	546 945
0	0	Varer	15	62 495	422 792
		Fordringer			
192	0	Kundefordringer		362 599	359 728
152 092	111 363	Fordringer på konsernselskaper/tilknyttede selskaper	12	0	0
15 049	0	Andre fordringer		501 386	323 527
167 334	111 363	Sum fordringer		863 985	683 255
182 582	27 062	Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	950 546	489 331
349 915	138 425	Sum omløpsmidler		3 237 493	2 142 323
2 941 063	1 976 679	Sum eiendeler		12 102 053	8 562 239



Gjelsten Holding AS

Balanse

Alle tall i NOK 1.000

Morselskap		Egenkapital og gjeld	Note	Konsern	
2020	2019			2020	2019
		Egenkapital			
		Innskutt egenkapital			
75 600	75 600	Aksjekapital	10	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			
1 530 552	1 333 084	Annen egenkapital	10	2 722 771	2 172 290
1 530 552	1 333 084	Sum opptjent egenkapital		2 722 771	2 172 290
0	0	Minoritetsandel		519 599	366 781
1 614 362	1 416 894	Sum egenkapital		3 326 180	2 622 881
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
0	0	Pensjonsforpliktelser	3	4 564	4 450
0	4	Utsatt skatt	9	211 829	93 406
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser	14	69 484	62 564
0	4	Sum avsetning for forpliktelser		285 877	160 419
		Annen langsiktig gjeld			
1 114 065	524 199	Gjeld til kredittinstitusjoner	8/11	5 674 084	4 186 577
0	0	Øvrig langsiktig gjeld		364 187	32 108
1 114 065	524 199	Sum annen langsiktig gjeld		6 038 270	4 218 685
		Kortsiktig gjeld			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 606 928	569 455
1 696	352	Leverandørgjeld		168 309	300 425
0	0	Betalbar skatt	9	50 465	19 288
1 446	4 979	Skyldige offentlige avgifter		36 578	68 108
0	0	Avsatt utbytte		0	7 000
163 182	0	Gjeld til konsernselskap	12	0	0
46 312	30 251	Annen kortsiktig gjeld		589 447	595 977
212 636	35 582	Sum kortsiktig gjeld		2 451 726	1 560 253
1 326 701	559 785	Sum gjeld		8 775 873	5 939 358
2 941 063	1 976 679	Sum egenkapital og gjeld		12 102 053	8 562 239

Oslo, 4. juni 2021

Bjørn Rune Gjelsten
Styrets leder

Henrik Schüssler
Styremedlem/daglig leder

Rune Marsdal
Styremedlem



Gjelsten Holding AS

Kontantstrøm Alle tall i NOK 1.000

Morselskap		Kontantstrøm	Note	Konsern	
2020	2019			2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
406 087	338 653	Resultat før skattekostnad	812 139	447 838	
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-263 750	-18 776	
256	161	Ordinære avskrivninger / nedskrivninger	210 882	160 581	
11 884	28 158	Nedskrivning av aksjer	0	25 831	
-8 619	1 137	Betalte skatter	-19 403	-15 276	
1 151	334	Endring i varel., kundeford. og leverandørgjeld	-523 709	-94 952	
0	0	Resultatandel TS	-165 266	-176 141	
0	0	Endring i pensjonsmidler/-forpliktelser	-2 263	-676	
-304 427	-142 989	Gevinst/tap ved salg av aksjer/fond og nedskr.	-253 525	-152 392	
119 963	-1 448	Endring i andre tidsavgrensingsposter	199 320	-102 755	
226 295	224 007	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-5 575	73 281	
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	139 806	86 410	
-3 520	-164	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 995 377	-480 447	
340 275	319 403	Innbetalinger ved salg av aksjer mv og tilbakebetaling investering	1 250 438	404 454	
-797 395	-281 028	Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	-1 647 787	-585 915	
0	0	Mottatt utbytte	0	0	
0	0	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-35 554	28	
-460 640	38 211	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 288 474	-575 469	
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
589 865	73 499	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	3 327 060	895 635	
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	2 109 325	76 891	
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-2 214 419	-403 560	
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-286 815	0	
0	-142 823	Netto endring i kassekreditt	0	-181 075	
0	0	Innbetaling av ny egenkapital	0	0	
-200 000	-170 000	Utbetaling av utbytte	-232 300	-170 000	
0	0	Mottatt utbytte	87 750	125 750	
0	0	Inn-/utbetalinger av egenkapital	21 040	161 349	
389 865	-239 324	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	2 811 641	504 990	
155 521	22 894	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	517 592	2 802	
27 061	4 167	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	489 331	486 529	
0	0	Endring ved kjøp/salg datterselskap	-56 378	0	
182 582	27 061	Kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	950 546	489 331	



Gjelsten Holding AS

Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - Andre forhold

Års- og konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr 31.12.2020.

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 løpende og tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Provisjonsinntekter oppkjøpes på tidspunkt for oppgjør. Salgsinntekter knyttet til NOAH inntektsføres i takt med prosessering.

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. Varer i Sport 1 Gruppen består av innkjøpte handelsvarer, og er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.



Gjelsten Holding AS

Regnskapsprinsipper

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 nåverdberegning.

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 avregnings metode. Fullfølelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. 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 AS	Oslo	100 %
Fabritius Eiendom AS	Oslo	100 %
Fabritius Prosjekt AS	Oslo	100 %
Gilhus Invest AS	Oslo	100 %
Haraldrudveien 11 AS	Oslo	100 %
Oslo Logistikkpark Drøbak AS med datterselskaper	Bærum	60 %
Høgslundveien 15 & 17 AS	Oslo	100 %
Høgslundveien 49 AS	Oslo	100 %
Industriveien 29 AS	Oslo	100 %
Industriveien 33 AS	Oslo	100 %
Industriveien 35 AS	Oslo	100 %
Moss Lagerbygg AS	Oslo	100 %
Ringkisseveien 70 AS	Oslo	100 %
Sanitetsveien 1 AS	Oslo	100 %
Skolegaten 51 AS	Oslo	100 %
Stensrød Prosjekt AS	Oslo	100 %
Stranden 11 AS	Oslo	100 %
Trollåsveien 8 AS	Oslo	100 %
Østfold Lagerbygg AS	Oslo	100 %
Profier Gruppen AS	Asker	86 %
Profier AS	Asker	100 %
Bekkestua Vest Bolig AS	Asker	100 %
Beito Fjellkompani AS	Asker	100 %
Bibliotekshaven Næring AS	Asker	100 %
Bærumsveien Bolig AS	Asker	100 %
Dragonveien 16 AS	Asker	100 %
Elsero Brygge AS	Asker	100 %
Fantofveien 44 AS	Asker	70 %
Gardermoveien 5 Utvikling AS	Asker	100 %
Gjettum Utvikling AS	Asker	100 %
Hagejordet Utvikling AS	Asker	100 %
Hasselbakken Lier AS	Asker	100 %
Haukås Handlingspark AS	Asker	60 %
Bep 9 Invest AS (til 01.12.2020)	Asker	60 %
Hegreneset Holding AS	Asker	85 %
Hegreneset AS (fra 03.02.2020)	Asker	85 %
Høvikhagen AS	Asker	100 %
Kirkeveien 59 AS	Asker	100 %
Kirkeveien 59 KS	Asker	100 %
Jessheim Vest Bolig 2 AS	Asker	100 %
Jessheim Vest Eiendom AS	Asker	100 %
Kikut Vest AS	Asker	100 %
Lehmkuhl Holding AS	Asker	85 %
Lehmkuhlboden AS	Asker	85 %
Lehmkuhlstranden AS	Asker	85 %
Sandviksboder 78 AS	Asker	85 %
Lervigsveien Bolig AS	Asker	65 %
Støperigata 18 AS	Asker	65 %
Mjøndalen Boligutvikling AS	Asker	100 %
Nordre Have Utvikling AS	Asker	100 %
Næste Panorama AS	Asker	100 %
Næste Terrasse 2 AS (slettet nov. 2020)	Asker	100 %
Pro 73 AS	Asker	100 %
Pro 71 - 81 AS	Asker	100 %
Råholtøyden Bolig AS	Asker	100 %
Sandslihaugen AS	Asker	100 %
Sandslikollen AS	Asker	75 %
Sandviksstranden (til 31.03.2020)	Asker	100 %
Sementveien Utvikling AS	Asker	100 %
Smestadmoen Bolig AS	Asker	100 %
Smestadmoen Bolig II AS	Asker	100 %
Sonstveien 68 AS (slettet nov. 2020)	Asker	100 %
Sogstveien 119 AS (slettet nov. 2020)	Asker	100 %
Thorstadbakken 19 AS	Asker	100 %
Uelandsgate 85 AS	Asker	100 %
Veritas Have AS	Asker	100 %
Vågsåsen Bolig AS	Asker	100 %
Vågsåsen Butikkdrift AS (slettet nov. 2020)	Asker	100 %
Åstadveien 2 AS	Asker	100 %



Gjelsten Holding AS

Noter til regnskapet
Alle tall i NOK 1.000

Note 1 forts

Navn på konsolidert selskap	Forretningskontor	Eierandel
Åstadvæien ABC utvikling AS	Asker	100 %
Åstadvæien Utvikling AS	Asker	100 %
Neptune Properties AS (fra 12.10.2020)	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 %
Neptune Bolig 5 AS	Oslo	100 %
Neptune Bolig 1 AS	Oslo	100 %
Neptune Arkitekter AS	Oslo	100 %
Holmenveien 7 AS	Oslo	100 %
Ensjøveien 4 Utvikling AS	Oslo	100 %
Hoffen Eiendom AS	Oslo	100 %
Østerdalsgata 1 snr. 2 og 7 AS	Oslo	100 %
Oppsal Utvikling AS	Oslo	100 %
H76 Eiendom AS	Oslo	100 %
HTV 8 Seksjon 3 AS	Oslo	100 %
Hellos Eiendom AS	Oslo	75 %
Poppelstien AS	Oslo	74 %
NOAH AS	Holmestrand	100 %
NOAH Solutions AS	Holmestrand	100 %
HOAH Batteri AS	Holmestrand	100 %
HOAH Danmark AS	Odense, Danmark	100 %
NOAH Sverige AS	Gøteborg, Sverige	100 %
NOAH Environment AS	Holmestrand	100 %
HOAH Engdalen AS	Hakadal	50 %
Rekefjord Stone AS	Hauge i Dalane	100 %
Helgeland Invest AS	Mo i Rana	83 %
Pellestova Hotell AS	Øyer	100 %
Våggåten Handel	Asker	100 %
G&A Air AS	Oslo	50 %

Note 2 - Inntekter

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
0	0	Salgsinntekt	2 143 628	2 597 118
0	0	Salgsinntekt (se note 20)	346 240	401 028
0	0	Anleggskontrakter (se note 21)	16 773	59 170
0	0	Provisjonsinntekt		
0	0	Sum	2 506 640	3 057 315
2020	2019	Annen driftsinntekt	2020	2019
1 758	2 685	Garantiprovisjon, rettigheter, etc.	1 758	2 685
44	0	Husleieinntekter	238 032	196 847
0	0	Resultatandel tilknyttede selskaper Profier (note 5)	0	71 611
304 427	142 989	Gevinst ved salg av aksjer	255 236	152 392
0	0	Gevinst ved salg av anleggsmidler	263 788	21 723
226 469	254 206	Utbytte/konsernbidrag	0	0
151	21	Annet	30 169	88 168
532 850	399 901	Sum	788 983	533 427

Note 3 - Lønn, pensjon m.m.

Lønnskostnader m.m.

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
49 410	26 360	Lønnskostnader	313 846	375 398
7 148	3 937	Lønninger	41 871	58 298
1 770	1 060	Arbeidsgiveravgift	18 202	25 457
966	0	Pensjonskostnader	14 848	18 098
59 294	31 557	Andre ytelser		
		Sum	388 767	477 251
10	9	Antall årsverk	265	490

Godtgjørelser

	Daglig leder		Styret	
	2020	2019	2020	2019
Lønn utbetalt i regnskapsåret	15 754	16 494	0	0
Annen godtgjørelse	96	87	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 2020 (ekskl. mva):	
Lovpålagt revisjon	337
Andre attestasjonstjenester	0
Skatterådgivning	65
Annen bistand	400
Totalt	802

For 2019 utgjorde revisjonshonoraret TNOK 350 og andre attestasjonstjenester, skatterådgivning og annen bistand totalt TNOK 184 ekskl. mva.



Gjelsten Holding AS

Noter til regnskapet

Alle tall i NOK 1.000

Revisor (konsern)

Kostnadsført honorar til revisor i 2020 (ekskl. mva):	
Lovpålagt revisjon	6 211
Andre attestasjonstjenester	264
Skatterådgivning	423
Annen bistand	2 729
Totalt	9 627

For 2019 utgjorde revisjonshonoraret TNOK 4 409. Andre attestasjonstjenester, skatterådgivning og annen bistand utgjorde totalt TNOK 2 410 ekskl. mva.

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 29 ansatte og 24 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.

	2020	2019
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	3 468	3 818
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 625	1 817
Avkastning på pensjonsmidler	-2 051	-2 139
Resultatført planendring	-32	-32
Resultatførte estimatendringer og avvik	935	981
Periodisert arbeidsgiveravgift	510	669
Administrasjonskostnad	0	222
Netto pensjonskostnad	4 455	5 336

	2020			2019		
	Sikret	Usikret (AFP mv)	Sum	Sikret	Usikret (AFP mv)	Sum
Beregnete pensjonsforpliktelser 31.12.	79 996	0	79 996	71 781	0	71 781
Pensjonsmidler (til markedsverdi) 31.12.	-68 809	0	-68 809	-66 652	0	-66 652
Ikke resultatført planendring	-13 801	0	-13 801	-6 992	0	-6 992
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-7 988	0	-7 988	-7 238	0	-7 238
Arbeidsgiveravgift	-331	0	-331	431	0	431
Netto pensjonsforpliktelse (-midler)	-10 933	0	-10 933	-8 670	0	-8 670
Pensjonsmidler			15 497			13 120
Pensjonsforpliktelser			-4 564			-4 450

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	2,3 %
Forventet lønnsregulering	2,3 %
Forventet pensjonsøkning	0,5 %
Forventet G-regulering	2,0 %
Forventet avkastning på fondsmidler	3,8 %
Frivillig avgang	2,0 %
Forventet uttakshyppighet AFP	70,0 %

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



Gjelsten Holding AS

Noter til regnskapet
Alle tall i NOK 1.000

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler (morselskap)

	Driftsløsøre	Biler	Kunst	Leilighet	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	525	399	1 950	0	2 874
Tilgang	239		0	3 281	3 520
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	764	399	1 950	3 281	6 394
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	-556	-288	0	0	-844
Balansført verdi 31.12.	208	111	1 950	3 281	5 550
Årets avskrivninger	-192	-64	0	0	-256
Økonomisk levetid	2år	5år	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.	5 714 842	231 971	726 731	4 937	6 678 481
Tilgang ved oppkjøp (se note 17)	1 924 198	0	129 314	0	2 053 512
Tilgang	295 027	91 862	8 344	1 477	396 710
Avgang salg aksjer	-617 669	-34 930	0	0	-652 599
Avgang	-162 847	-149 587	-205 314	0	-517 748
Anskaffelseskost 31.12.	7 153 551	139 316	659 075	6 414	7 958 355
Akk. av- og nedskrivninger, 01.01.	-794 112	0	-345 179	-3 430	-1 142 722
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.	-884 940	0	-343 543	-3 805	-1 232 288
Balansført verdi 31.12.	6 268 611	139 316	315 532	2 609	6 726 066
Årets av- og nedskrivninger	-132 284	0	-67 560	-374	-200 219
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.	325 841	5 000	43 373	374 214
Tilgang/avgang ved oppkjøp/salg	-4 412	0	0	-4 412
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	-82 002	0	-40 814	-122 816
Anskaffelseskost 31.12.	239 427	5 000	2 559	246 986
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.	-146 479	0	-1 813	-148 292
Balansført verdi 31.12.	92 947	5 000	746	98 693
Årets av-/nedskrivninger	-10 259	0	-404	-10 663
Fordeling av goodwill pr. 31.12.	Goodwill			
Profier Gruppen AS	55 499	Avskrives lineært over 20 år		
Fabritus Gruppen AS	39 152	Avskrives lineært over 20 år		
NOAH AS	36 672	Avskrives lineært over 20 år		
Helgeland Invest AS	-38 376	Avskrives lineært over 5 år		
Sum	92 947			

Profier Gruppen AS

Goodwill knyttet til Profier Gruppen AS avskrives over 20 år grunnet virksomhetens langsiktige og strategiske karakter.

Fabritus Gruppen AS

Goodwill knyttet til Fabritus Gruppen omfatter kjøp av A Bygg Gruppen AS i 2018 med TNOK 51 525.

NOAH AS

Goodwill knyttet til NOAH omfatter oppkjøp av Hakadal Golfbygg AS i 2018 med TNOK 4 781, samt oppkjøpet av Rekefjord Stone AS i 2020 med TNOK 33 053.

Helgeland Invest AS

I forbindelse med oppkjøpet av Helgeland Invest AS i 2020, ble det identifisert en badwill på TNOK 39 027.



Gjelsten Holding AS

Noter til regnskapet
Alle tall i NOK 1.000

Note 5 - Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Morselskap

Datterselskap	Kommune	Eierandel	Egenkapital siste år *)	Resultat siste år *)	Bokført verdi
Profier Gruppen AS	Asker	86 %	528 925	26 344	346 136
Fabritius Gruppen AS	Oslo	100 %	1 264 467	273 391	819 351
NOAH AS	Oslo	100 %	537 978	192 110	137 184
Pellestova Hotell AS	Øyer	100 %	13 733	-6 057	31 427
G&A Air AS	Oslo	50 %	104 001	-10 232	112 001
Våggsgaten Handel AS	Asker	50 %	44 051	-9 140	56 050
Helgeland Invest AS	Rana	83 %	436 811	58 304	753 427
Sum					2 255 576

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

Selskapet kjøpte 83,34% av aksjene i Helgeland Invest AS og reduserte eierandelen fra 90% til 86% i Profier Gruppen AS ved salg av aksjer til ansatte i 2020. Aksjene i Sport1 Gruppen AS ble benyttet som tingsinnskudd i forbindelse med etableringen av Sport Holding AS i 2020, hvor Gjelsten Holding eier 50% (joint venture)

Tilknyttet selskap	Kommune	Eierandel	Anskaffelseskost	Bokført verdi
Sport Holding AS	Ullensaker	50 %	186 199	186 199
KID ASA	Lier	25 %	41 481	41 481
GSS Eiendom AS	Oslo	33 %	11 367	11 367
Sum			239 047	239 047

Konsern

Tilknyttet selskap	Forretningskontor	Eierandel	Anskaffelseskost	Utbytte	Res.andel siste år	Bokført verdi
Mastemyr Infrastruktur AS	Oslo	33 %	18		33	52
Eidos Eiendomsutvikling AS	Drammen	25 %	219 363		809	220 172
Mogreina Prosjekt AS	Oslo	50 %	500		-3	394
Lierstranda Invest AS	Oslo	50 %	50		-48	0
Frogner Prosjekt AS (under utvikling)	Oslo	50 %	0		19	0
Ulven Holding AS	Oslo	10 %	2 543	127	0	2 543
Gardermoen Holding AS med datter	Oslo	50 %	50	36 000	2 976	4 073
Oslo Logistikkpark Gardermoen AS med datter	Oslo	33 %	72 559		6	74 952
KID ASA	Lier	25 %	41 481	71 129	94 096	195 096
Sport Holding AS	Oslo	50 %	249 386		76 593	325 979
GSS Eiendom AS	Oslo	33 %	11 367	500	797	11 548
Morrow Batteries AS	Kristiansand	40 %	42 290		-3 010	39 280
Bekkestua Syd III AS	Asker	50 %	53		-1	50
Bjørnveien Boligutvikling AS	Oslo	50 %	15			8
Damsgård Utvikling AS	Asker	50 %	1 260		-1 219	-3 284
Eiksmarka Utvikling AS	Asker	50 %	55		209	958
Gladengveien 8 Utvikling AS	Asker	50 %	676		-339	337
Harbitzallen Bolig AS	Asker	50 %	498	35 000	-1 362	7 970
Hasle Linje Bygg 01 Exit AS	Asker	50 %	53		-206	-227
Kilen Håndelspark AS	Asker	20 %	25 024		-620	14 450
Kleivveien Utbygging AS	Asker	50 %	60		1 147	2 838
Korten Utvikling AS	Oslo	45 %	95		-11	16
Kråkehaugen AS	Asker	35 %	39		315	202
Kvartal 19 Lillestrøm AS	Lillestrøm	50 %			-2	2 407
Landfallaya Utvikling AS	Asker	50 %	105		-3	83
Lilleaker Boligutvikling AS	Asker	50 %	393	52 500	767	1 295
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS	Asker	49 %	50 000		-1 191	45 302
Lone Invest AS	Asker	20 %	24		-289	-1 930
Mortensrud Eiendom AS	Asker	40 %	11 202		199	254
Møllendal 63 AS	Asker	50 %	53		-188	-486
Os Sjøfront AS	Bergen	20 %	204		-180	-24
Pro Stav AS	Asker	50 %	460		-9	269
Proma Eiendom AS	Asker	35 %	9 039		3 050	16 836
Ranheim Senter AS	Asker	50 %	3 850		-14	94
Sandstranda Bolig AS	Asker	50 %	105	250	-67	201
Skiparviken AS	Asker	35 %	18		5 033	10 200
Strandparken Utvikling AS	Asker	30 %	3 252		4	5 313
Tømtveien Utvikling AS					-38	13
Workintoppen AS	Asker	50 %	55		2 790	33 203
Åsane Bolig AS	Asker	13 %	986		-319	20
Åsane Energi AS	Asker	13 %	1 263		-62	869
Fagerstrand Neptune AS	Oslo	50 %	500		212	667
Kvartal 30 AS	Bodø	50 %	50			0
Lindeberg utvikling AS	Oslo	50 %	31 005		4	30 915
Malerhaugen Park AS	Oslo	50 %	1 735		350	1 685
NS1 Eiendom AS	Oslo	50 %	6 963		-585	7 613
Nesbukta 6 AS	Oslo	50 %	15		0	0
Prinsessealleen 8 Eiendom AS	Oslo	50 %	21 995		38	22 031
Ris Skolevei AS	Oslo	50 %	15		-38	30
Sandakerveien 16 AS	Oslo	50 %	15		0	5 449
Tåsen Utvikling AS	Oslo	50 %	35 508		5	35 419
Utsikten Carl Berner AS	Oslo	50 %	26 191		0	26 241
Åsjordet Eiendom AS	Oslo	50 %	4 639		-241	4 955
No Industripark AS / Helgelandsbase Holding AS		49 %			-2 886	191 638
Helgeland Holding AS		32 %			-540	5 290
Resultatandeler solgte/overgang til kostmetoden tilknyttede selskaper i 2002					-10 714	0
Sum			877 074	195 506	165 266	1 343 258
Prosjektinvesteringer tilknyttede selskaper klassifisert som gjeld						5 952
Sum investering i tilknyttede selskaper						1 349 210

Note 6 - Investeringer i aksjer og andeler



Gjelsten Holding AS

Noter til regnskapet
Alle tall i NOK 1.000

Morselskap

	Anskaff- elseskost	Bokført verdi
Ultimovacs AS	90 549	90 549
Sum	90 549	90 549

Konsern

	Anskaff- elseskost	Bokført verdi
Hakadal Golfdrift AS	131	131
Bryggedrift AS	78	78
Ultimovacs AS	18 359	18 359
Vigner Olaisen AS	560 703	560 703
Prolink Holding AS	8 839	8 839
Nordland Tak AS	1 366	1 366
Ecaprot AS	4 000	4 000
Documed AS	139	139
Kunnskapsparken Bodø AS	1 067	1 067
Kunnskapsparken Helgeland AS	400	400
North Energy ASA	1 772	1 772
Rana Utvikingsselskap AS	0	0
Sentrum Næringshage AS	711	711
FREYR AS	25 000	25 000
Bernhard Olsen Eiendom AS	12 000	12 000
Sum	634 565	634 565



Gjelsten Holding AS

Noter til regnskapet
Alle tall i NOK 1.000

Note 7 - Fordringer

Balansført verdi av fordringer med forfall senere enn ett år

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
408	459	Andre langsiktige fordringer	2 119	5 041
408	459	Sum	2 119	5 041

Note 8 - Gjeld

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

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
1 114 065	524 199	Gjeld til kredittinstitusjoner	5 674 084	4 186 577
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	364 187	32 108
1 114 065	524 199	Sum	6 038 270	4 218 685

Note 9 - Skatt

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
0	0	Årets skattekostnad fremkommer slik:		
-21	2 918	Betalbar skatt på årets resultat	33 022	19 074
0	0	Brutto endring utsatt skatt/skattefordel	35 968	14 490
8 640	0	Utsatt skatt/fordel ved kjøp og salg av selskaper	-32 078	-5 728
8 619	2 918	Andre endringer	8 640	231
		Årets totale skattekostnad	45 552	28 066

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/skattefordel:

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
		Midlertidige forskjeller:		
-140	-57	Anleggsmidler	1 285 787	1 136 749
61	76	Omløpsmidler	442 145	74 291
0	0	Gjeld	-29 142	-22 081
0	0	Underskudd til fremføring og fremførbart rentefradrag	-435 197	-264 681
0	0	Andre midlertidige forskjeller	0	0
0	0	Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt/utsatt skattefo	0	40 710
0	0	Midlertidige forskjeller som ikke kan utlignes	0	0
-78	19	Sum	1 263 593	964 988
-17	4	Utsatt skatt / (Utsatt skattefordel)	153 160	83 970
0	0	Ikke balansført utsatt skattefordel	20 260	5 173
0	0	Utsatt skatt på merverdier *)	0	4 263
-17	-2 914	Utsatt skatt (utsatt skattefordel)	173 420	93 405
-17	-2 914	Utsatt skattefordel i balansen	-38 409	0
0	0	Utsatt skatt i balansen	211 829	93 405
-17	-2 914	Netto utsatt skatt / (utsatt skattefordel) i balansen	173 420	93 405

*) Utsatt skatt på merverdier er beregnet med 5 % til 22 %

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
406 087	338 653	Resultat før skattekostnad og konsernbidrag	812 138	447 838
-406 184	-325 390	Permanente forskjeller inkludert konsernbidrag	-654 523	-302 564
-97	13 263	Grunnlag for årets skattekostnad	157 615	145 273
97	40	Endring i forskjeller som inngår i utsatt skatt/skattefordel	-4 776	-7 278
0	-13 303	Endring i underskudd og godtgjørelse til fremføring	-2 741	-51 297
0	0	Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	150 098	86 698
0	0	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
0	0	Andre endringer	-15 337	774
0	0	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	134 761	87 472

Betalbar skatt i balansen

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
0	0	Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt i balansen)	29 648	19 244
0	0	Skattefradrag SkatteFunn	0	-13
0	0	Betalbar skatt oppkjøpte selskaper, resultat forut for eierperioden	20 909	0
0	0	Skatt utenlandske datterselskaper	-92	57
0	0	Betalbar skatt i balansen	50 465	19 288

Avstemning av skattekostnaden

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
89 339	74 504	22% av resultat før skatt	178 670	98 524
-89 361	-71 586	Permanente forskjeller (utbytte, skattefritt salg mv)	-107 687	-52 102
0	0	Andel stille deltaker, resultatandel TS mv	-36 308	-14 462
0	0	Ikke balansført utsatt skattefordel	2 717	-4 659
8 640	0	For lite betalt skatt tidligere år	8 640	0
0	0	Andre endringer	-480	765
8 619	2 918	Skattekostnad (inntekt) i resultatregnskapet	45 552	28 066



Gjelsten Holding AS

Noter til regnskapet
Alle tall i NOK 1.000

Note 10 - Egenkapital og aksjonærinformasjon

Morselskap

	Aksje- kapital	Over- kurs	Annen egenkap.	Sum
Egenkapital 01.01.	75 600	8 210	1 333 084	1 416 894
Årets endring i egenkapital:				
Årsresultat			397 468	397 468
Utbytte			-200 000	-200 000
Egenkapital 31.12.	75 600	8 210	1 530 551	1 614 361

Bokført aksjekapital i Gjelsten Holding AS består av 1 ordinær aksjer pålydende NOK 75.600.000.
Samtlige aksjer eies av Bjørn Rune Gjelsten.

Konsern

	Aksje- kapital	Over- kurs	Annen egenkap.	Minoritets- andel	Sum
Egenkapital 01.01.	75 600	8 210	2 172 290	366 781	2 622 881
Årets endring i egenkapital:					
Årsresultat			750 595	15 991	766 586
Utbytte			-200 000		-200 000
Utbytte, minoritet				-32 300	-32 300
Innskudd fra minoritetsiere				16 840	16 840
Konsernetablering og endret eierandel			-363	152 286	151 923
Andre endringer			249		249
Egenkapital 31.12.	75 600	8 210	2 722 771	519 599	3 326 180

Note 11 - Pantstillelser og garantiansvar

Morselskap		Balanseført gjeld som er sikret ved pant ol.	Konsern	
2020	2019		2020	2019
0	0	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 606 928	569 455
979 065	389 199	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	5 539 084	4 051 577
979 065	452 823	Sum	7 146 011	4 621 032
		Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:		
0	0	Tomter, bygninger o.l.	7 480 683	5 452 758
0	0	Maskiner o.l.	111 401	121 085
1 600 871	1 614 806	Aksjer	1 737 071	1 619 592
0	0	Andre eiendeler, herunder varelager og kundefordringer	215 311	703 893
1 600 871	1 393 900	Sum	9 544 466	7 897 328

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 Fabritius Gruppen AS og NOAH AS er pantsatt som sikkerhet for morselskapets kassekreditramme. Bokført verdi av aksjene pr. årsskiftet var hhv. MNOK 819 og MNOK 137.

Aksjene i Profier Gruppen AS er pantsatt som sikkerhet for oppkjøpsfinansiering på MNOK 120, og bokført verdi av aksjene er MNOK 346.

Aksjene i G&A Air AS og NOAH AS er pantsatt til hhv. MNOK 110 og MNOK 500 ifm. oppkjøpsfinansiering av G&A Air AS. Bokført verdi av aksjene pr. årsskiftet var hhv. MNOK 112 og MNOK 137.

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

Gjelsten Holding AS og Profier AS har stilt en solidarisk selvskyldnerkausjon pålydende 18.1 MNOK i Våggsgaten 4 Eiendom AS.

For oppkjøpsfinansiering for kjøp av Neptune i Profier Gruppen har Gjelsten Holding stillet Selvskyldnerkausjon for hele lånebeløpet på MNOK 763.

Garantier:

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 den forbindelse har NOAH AS per 31.12.2020 en garantiramme i Nordea på MNOK 240, hvor det er trukket MNOK 130.

Fabritius Gruppen AS har en ubenyttet trekkrettighet på MNOK 46. Selskapet er sammen med datterselskaper, som har bankkonto som inngår i konsernkantorsystemet, solidarisk ansvarlig for trekk på denne rettigheten.

Profier Konsernet har et samlet garanti- og kausjonsansvar på MNOK 1 373 (2019: MNOK 1 562). I beløpet inngår garantiansvar iht. Bustadoppføringslova §12. I tillegg har Profier Konsernet inngått en factoringavtale for kassekredit i DnB, pålydende MNOK 300, om pantsetting av enklere krav.



Gjelsten Holding AS

Noter til regnskapet

Alle tall i NOK 1.000

Note 12 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	152 092	111 363	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	152 092	111 363	0	0

Gjeld	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	163 182	0	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	163 182	0	0	0

Note 13 - Kontanter/likviditet

Morselskap		Likviditet	Konsern	
2020	2019		2020	2019
300 000	300 000	Ubenyttet del av kassekreditt	497 934	766 442
182 582	27 062	Bankinnskudd	950 546	489 331
482 582	327 062	Sum ubenyttet likviditet	1 448 480	1 255 773

Morselskap		Sperrede innskudd	Konsern	
2020	2019		2020	2019
1 033	1 294	Sperrert til dekning av skyldig skattetrekk	16 345	16 727
0	0	Sperrert som sikkerhet for rehabilitering	90 421	74 988
1 033	1 294	Sum sperrede innskudd	106 766	91 715

Note 14 - Andre avsetninger for forpliktelser

Konsernet har en forpliktelse tilknyttet rehabilitering av Langøya i Vestfold. I henhold til tidligere pålegg gjennom konsesjon og foreløpige vurderinger av fremtidige rehabiliteringskostnader, men etter fradrag for akkumulerte rehabiliteringskostnader utgjør avsetningen for rehabilitering av Langøya pr. 31.12.2020 MNOK 66,1 (31.12.2019 MNOK 59,1).

Note 15 - Varelager

Varelager	2020	2019
NOAH AS Råvarer	45 619	46 445
NOAH AS Reserveredelslager	4 650	3 141
Sport 1 Gruppen AS Ferdigvarer	0	364 643
Profier Gruppen AS Leiligheter og p-plasser	6 426	3 435
Pellestova Hotell AS Varer	5 800	5 128
Sum	62 495	422 792

Note 16 - Prosjekter i arbeid

For 2020 foreligger det ingen avsetninger for tap på prosjekter (det var heller ikke gjort avsetning for tap på prosjekter i 2019).

Note 17 - Oppkjøp

Helgeland Invest AS

Gjelsten Holding AS ervervet 83,34% av aksjene i Helgeland Invest AS, med regnskapsmessig virkning fra 1.12.2020. Totalt vederlag for aksjene var MNOK 753, og merverdierne er allokert i henhold til tabellen nedenfor.

(tnok)	Bokført verdi 30.11.2020	Merverdi	Virkelig verdi
Varige driftsmidler	199		199
Investeringer i aksjer	328 695	527 242	855 937
Fordringer og bankinnskudd	95 304		95 304
Gjeld	-528		-528
Sum	423 671	527 242	950 913
Minoritetens andel			-158 422
Badwill majoritetens andel			-39 027
Kjøpsum			753 464

Merverdierne på aksjer er i all hovedsak allokert til aksjeposten i Vigner Olaisen hvor de eier 20,21%. Oppkjøpsanalysen er foreløpig, og det kan forekomme endringer i endelig oppkjøpsanalyse i 2021.

Neptune Properties AS

Profier Gruppen AS kjøpte 100% av aksjene i Neptune Properties AS, med regnskapsmessig virkning fra 1.10.2020. Totalt vederlag for aksjene var MNOK 745, og merverdierne er allokert til tomter/fremtidige prosjekter, prosjekter i tilknyttede selskaper og prosjekter under oppføring med totalt MNOK 471. Det er i tillegg identifisert en fordring på selger knyttet til garantert margin på 4 prosjekter under oppføring, som er estimert til MNOK 58. Oppkjøpsanalysen er foreløpig, og det kan forekomme endringer i endelig oppkjøpsanalyse i 2021.

Rekefjord Stone AS

NOAH Environment AS kjøpte 100% av aksjene i Rekefjord Stone AS, med regnskapsmessig virkning fra 1.9.2020. Totalt vederlag for aksjene var MNOK 292, og merverdierne ble allokert til henholdsvis krater med MNOK 150 og tomt med MNOK 19. Goodwill i transaksjonen på MNOK 33 tilsvarer avsetning utsatt skatt på identifiserbare eiendeler.



Gjelsten Holding AS

Noter til regnskapet

Alle tall i NOK 1.000

Note 18 - 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 31.12.20 inngått terminkontrakter på salg av valuta med forfall i 2021, 2022 og 2023 i SEK, DKK og EUR.

Valuta	Beløp i 1000	Urealisert gevinst (+)/tap (-)
SKK	263 595	-10 279
DKK	142 700	-6 530
EUR	35 298	2 005

Rentesikring

Det er inngått følgende rentesikringsavtaler per 31.12.2020, hvor renten er swap'et fra flytende til fast:

- Gjelsten Holding har inngått rentesikringsavtaler på totalt MNOK 230, som utløper i perioden frem til 2024. Fastrenten har en snittrente på 2,34%.
- Fabritius Gruppen konsernet har inngått rentesikringsavtaler knyttet til deler av langsiktig finansiering på MNOK 1 434. Rentesikringsavtalene utløper i perioden frem til 2030, og fastrenten har en snittrente på 1,68%.
- NOAH har inngått rentesikringsavtaler på totalt MNOK 150, som utløper i perioden frem til 2030. Fastrenten har en snittrente på 1%.

Note 19 - Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 12. Gjelsten Holding AS leier lokaler av Stranden 11 AS. Årlig husleie utgjør MNOK 5,9. Stranden 11 AS er datterselskap av Fabritius Gruppen AS.

Note 20 - Prosjektinntekter

Boliginntekter:	2019	
	Salgs- inntekter	Varekost
Sum	211 088	195 564
Netto boliginntekter	15 524	
Honorarinntekter Profier AS	14 016	
Andre prosjektinntekter	0	
Sum prosjektinntekter	29 540	

I konsernregnskapet for 2019 var netto fortjeneste ved salg av boligprosjekter i Profier Gruppen klassifisert som driftsinntekt (netto). Presentasjonen er endret til brutto i årsregnskapet for 2020, og sammenligningstallene for 2019 er omarbeidet etter samme prinsipp. Brutto driftsinntekter og prosjektkostnad for boligprosjektene i 2019 fremkommer i oppstillingen ovenfor.

Note 21 - Anleggskontrakter

A Bygg Gruppen AS er en entreprenørvirksomhet som gjennomfører prosjekter til fastpris mot byggherrer.

Inkludert i kundefordringer	2020	2019
Opptjent ikke fakturert produksjon	9 987	13 694
Inkludert i kortsiktig gjeld	2020	2019
Periodisert prosjektgjeld og avsetninger	18 853	33 017
Resultatposter vedrørende prosjekter under utførelse	2020	2019
Resultatførte totale prosjektinntekter	135 511	282 254
Resultatførte totale prosjektkostander	125 551	245 411
Prosjektfortjeneste prosjekter under utførelse	9 960	36 843

Det er ingen tapsprosjekter per 31.12.2020.

Note 22 - Hendelser etter balansedagen

Oppkjøp av AS Værdalsbruket

Fabritius Gruppen som er 100% eid datterselskap av Gjelsten Holding, kjøpte med virkning fra 26. mai 2021 100% av aksjene i AS Værdalsbruket.

Salg av aksjer i KID

Gjelsten Holding realiserte ca 15% av utestående aksjer i KID i mars 2021 med gevinst. Resterende eierandel etter transaksjonen er ca 10%.

Kjøp av aksjer i Helgeland Invest

Gjelsten Holding har etter balansedagen kjøpt ytterligere 325.000 aksjer i Helgeland Invest AS.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap GH AS

Signers:

Name	Method	Date
Gjelsten, Bjørn Rune	BANKID	2021-06-04 14:13
Schüssler, Henrik	BANKID_MOBILE	2021-06-04 13:39
Marsdal, Rune	BANKID	2021-06-04 13:41

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.

Årsberetning 2020

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 2020 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.
- Profier Gruppen (86,2%) – eiendomsutviklingsselskap lokalisert i Asker. Profier Gruppen AS er en landsdekkende aktør innen utvikling av eiendom, med hovedfokus på bolig og handel. Profier er også eier av den Oslo-baserte boligutvikleren Neptune Properties.
- NOAH (100%) – Nordens ledende aktør innen sluttbehandling av uorganisk, farlig avfall og forurensede masser ved selskapets prosessanlegg på Langøya utenfor Holmestrand og i Engadalen i Nittedal. Videre driver NOAH steinvirksomhet gjennom Rekefjord Stone AS, samt utvikling av miljøvennlig batteriteknologi gjennom Morrow Batteries.
- Ultimovacs (19,3%) – Utvikling av terapeutisk kreftvaksine, såkalt immunterapi. Vaksinen er tiltenkt behandling av ulike krefttyper, og selskapet gjennomfører flere ulike, kliniske studier. Ultimovacs ASA ble notert på Oslo Børs i juni 2019 og hadde pr. 31.12.2020 en markedsverdi på NOK 2,6 mrd.
- Sport Holding AS (50%) – landsdekkende sports- og fritidskjede. Kjeden bestod ved årsskiftet av 360 hel- eller deleide butikker og franchisebutikker gjennom konseptene Sport 1, Intersport, Anton Sport, Löplabbet, Sportsnett, Skandinavisk Høyfjellsutstyr og Milslukern.
- Kid ASA (25%) – 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. 31.12.2020 en markedsverdi på NOK 3,9 mrd.
- Helgeland Invest AS (83,3%) – Investeringselskap lokalisert i Mo i Rana, med eierandeler i bla. Nova Sea, Helgelandbase, Mo Industripark og Freyr.

Utover dette hadde Gjelsten Holding på balansedagen investeringer i nærings- og fritidseiendom gjennom selskapene Vågsgaten Handel AS, Pellestova Hotell AS og GSS Eiendom AS, samt en eierandel i 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. 31.12.2020 hadde morselskapet 10 ansatte. I konsernet som helhet var det på samme tidspunkt 265 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 2020 har sykefraværet i morselskapet vært ubetydelig. For konsernet som helhet har sykefraværet vært stabilt på ca. 3,1 % i 2020.

Det var i 2020 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 tre av ti ansatte kvinner pr. årsskiftet. Selskapets styre består av tre menn. Styresammensetningen er bestemt ut fra eierens beste interesser og gjenspeiler ingen bevisst forskjellsbehandling mellom kjønnene. Det er ikke iverksatt eller planlagt spesielle tiltak for å sikre likestilling.

For konsernet som helhet er ca. 29% av de ansatte kvinner ved årsskiftet. Fordelingen mellom kjønnene gjenspeiler ingen bevisst forskjellsbehandling, og det er 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.

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 svært lave og er knapt registrerbare.

Redegjørelse for årsregnskapet 2020

Konsernets driftsinntekter var i 2020 NOK 3.296 mill. mot 2019 NOK 3.591 mill. Gjelsten Holding AS' driftsinntekter var i 2020 NOK 533 mill. mot NOK 400 mill. i 2019.

Konsernets årsresultat etter skatt ble NOK 767 mill. i 2020 mot NOK 420 mill. i 2019. Årsresultatet etter skatt for Gjelsten Holding AS ble NOK 397 mill. i 2020 mot NOK 336 mill. i 2019.



Bokført egenkapitalandel for morselskapet og konsernet var hhv. 55% og 27% ved utgangen av 2020.

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK -5.575 mill. i 2020 mot NOK 73 mill. i 2019. Forskjellen i kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultatet for perioden skyldes i hovedsak resultatandeler fra tilknyttede selskaper, gevinster ved salg av aksjer og endringer i arbeidskapital.

Styret anser utviklingen i den underliggende driften som helhet i 2020 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.

Resultatene innenfor eiendomsaktiviteten i Fabritius er iht. forventning, og selskapet leverte i 2020 et positivt resultat og solid, underliggende verdiutvikling. Styret forventer en god utvikling i resultater i Fabritius fra egen, langsiktig eiendomsportefølje i årene som kommer.

Aktiviteten i Profier var høy i 2020, med flere boligprosjekter under oppføring og nye prosjekter under utvikling og for salg. Profier leverte i 2020 et noe lavere resultat grunnet forsinket oppstart av enkelte prosjekter. Profier ervervet høsten 2020 den Oslo-baserte boligutvikleren Neptune Properties.

Aktiviteten innen behandling av farlig avfall i NOAH holdt seg på et høyt nivå i 2020, og selskapet fortsatte å levere gode resultater.

Ultimovacs utvikler en universell kreftvaksine, og selskapet deltar i flere pågående studier for å dokumentere effekten av vaksinen.

Gjelsten Holding inngikk i februar 2020, i samarbeid med Gresvigs tidligere eier av O. N. Sunde A/S, en avtale med konkursboene etter Gresvig om kjøp av eiendeler fra boet. Gjennom det felleseide selskapet Sport Holding AS er målsetningen å skape en effektiv og solid kjedeaktør med fokus på faghandel og merkevarer under hovedkonseptene Sport 1 og Intersport som kan være en attraktiv, langsiktig samarbeidspartner for leverandørindustrien og lokalt eide sportsforretninger. Ifm. transaksjonen har Gjelsten Holding AS benyttet aksjene i Sport 1 Gruppen AS som tingsinnskudd i Sport Holding AS. Sport Holding eide etter transaksjonen ca. 86% av Sport 1 Gruppen og 100% av Intersport.

Kid Interiør er blant Norges mest lønnsomme detaljhandelskonsept, og fortsatte å ta markedsandeler i 2020. Også Hemtex i Sverige, Finland og Estland hadde en positiv utvikling i 2020.

For 2021 forventes et godt marked generelt for de fleste av konsernets virksomhetsområder. Man forventer et godt marked for utleie og utvikling av eiendom. Markedet for farlig, uorganisk avfall forventes opprettholdt på et tilfredsstillende nivå, og det forventes moderat vekst i markedet for salg av sports- og fritidsartikler. Videre forventer man at Kid vil fortsette å levere gode resultater som følge av gjennomførte tiltak for å bedre konkurranseevnen. I sum forventer styret gode resultater også for 2021.



Finansiell risiko

Markedsrisiko

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

Konsernets hovedaktivitet består i hovedsak av utleie og utvikling av fast eiendom gjennom Fabritiuskonsernet og Profierkonsernet, salg av sports- og fritidsartikler gjennom Sport Holding konsernet, salg av hjemmetekstiler og interiørartikler gjennom deleierskap i det børsnoterte Kid ASA, samt mottak og nøytralisering av uorganisk farlig avfall gjennom NOAH. 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, samt 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. Selskapet hadde pr. 31.12.20 en ubenyttet kassekreditt på NOK 300 mill.

Styret anser også at likviditetssituasjonen og evnen til egenfinansiering av prosjekter og investeringer for konsernet er god. Likviditetsrisikoen er begrenset.

Hendelser etter balansedagen

Gjelsten Holding AS besluttet i mars 2021 å selge 6 000 000 aksjer i Kid til kurs 93 kr pr aksje. Gjelsten Holding AS reduserte i denne transaksjonen eierandelen i Kid fra 25% til 10,24%. Gjelsten Holding AS er fremdeles en av de største aksjonærene i Kid.

Gjelsten Holding AS datterselskap Fabritius AS har inngått avtale om kjøp av AS Verdalsbruket fra Storebrand. AS Verdalsbruket er Norges nest største private grunneiendom Overtagelsen av selskapet ble gjennomført 26 mai 2021.



Gjelsten Holding har etter balansedagen kjøpt ytterligere 325.000 aksjer i Helgeland Invest AS.

Konsekvenser av covid-19

Gjelsten Holding konsernet har i liten grad vært negativt påvirket av pandemien mht. aktivitet/omsetning sammenlignet med mange andre selskaper og bransjer. Aktiviteten i Sport Holding og Kid har vært positivt påvirket av de restriksjoner og mobilitetsbegrensninger myndighetene innførte etter utbruddet av Covid19.

Vi ser så langt ingen kritiske, likviditetsmessige utfordringer knyttet til driften i våre datterselskaper eller tilknyttede selskaper, og det enkelte selskap har etter vår oppfatning tatt de nødvendige forholdsregler og initiativ knyttet til å begrense de negative effektene av pandemien

Forslag til disponering av årsresultatet

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

Overført til annen egenkapital	tNOK 397.468
Sum disponert	tNOK 397.468

Oslo, 4. juni 2021
I styret for
Gjelsten Holding AS

Bjørn Rune Gjelsten
Styrets leder

Henrik Schüssler
Daglig leder/styremedlem

Rune Marsdal
Styremedlem



 Securely signed with Brevio

Årsberetning GH AS

Signers:

Name	Method	Date
Gjelsten, Bjørn Rune	BANKID	2021-06-04 14:13
Schüssler, Henrik	BANKID_MOBILE	2021-06-04 13:39
Marsdal, Rune	BANKID	2021-06-04 13:41

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.



Skrives på selskapets brevpapir.

PricewaterhouseCoopers AS
Attn: Geir Haglund
Pb 748 Sentrum
Oslo

3. juni 2021

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av konsern- og årsregnskapet for Gjelsten Holding AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2020 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har vurdert virkningene av koronaviruset for vår finansielle rapportering, herunder behovet for opplysninger om hendelser etter balansedagen i notene til årsregnskapet i tråd med kravene i GRS/IFRS og potensielle virkninger på fortsatt drift forutsetningen.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.



Skattemelding

- Vi har oppfylt/vil oppfylle vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstviser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.



Datoen for våre uttalelser

Vi avgir uttalelsene ovenfor per datering av dette brevet. Dette brevet er signert ved å benytte den elektroniske signeringsløsningen til Brevio. Den elektroniske signaturen kan ha en tidsstempling som er på et senere tidspunkt enn dateringen av dette brevet. I slike tilfeller, vil dateringen av dette brevet være datoen som vi avga uttalelsene ovenfor.

Adm.dir.

Øk.dir.

(Dette dokumentet signeres elektronisk)



Ikke-korrigerede feil

Oversikt over ikke-korrigert feilinformasjon i konsernregnskapet følger vedlagt:

#	Beskrivelse	Effekt av korreksjonspostering resultat	Effekt av korreksjonspostering på Egenkapital
1	Feil inntak andel resultat Workinntoppen AS	-3 123 239	- 3 123 239
	Totalt	-3 123 239	-3 123 239

Feilen gjelder nedvurdering av bokført utsatt skattefordel i Workinntoppen AS knyttet til avskårde renter som ikke var foretatt på tidspunkt for avleggelse av konsernregnskap for Profier Gruppen AS og Profier AS. Total beløp er NOK 6 246 477. Profier sin andel på 50 % utgjør NOK 3 123 239.



Fullstendighetserklæring GH AS

Signers:

Name	Method	Date
Marsdal, Rune	BANKID	2021-06-03 09:56
Schüssler, Henrik	BANKID_MOBILE	2021-06-03 08:45

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.