



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 852 826
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PELLESTOVA LEILIGHETER AS
Forretningsadresse: c/o Gjelsten Holding AS
Stranden 11
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Kristian Berge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		92 873 125	69 654 844
Sum inntekter		92 873 125	69 654 844
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		71 048 625	53 286 468
Annen driftskostnad		57 950	38 023
Sum kostnader		71 106 575	53 324 491
Driftsresultat		21 766 550	16 330 353
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 681	1 092
Sum finansinntekter		2 681	1 092
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 681	1 092
Resultat før skattekostnad		21 769 231	16 331 445
Skattekostnad		4 789 230	3 592 917
Årsresultat		16 980 001	12 738 528
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 980 000	12 738 528
Sum overføringer og disponeringer		16 980 000	12 738 528



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		55 759 239	24 615 847
Sum varer		55 759 239	24 615 847
Fordringer			
Kundefordringer		146 930 969	53 556 594
Sum fordringer		146 930 969	53 556 594
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		788 235	8 476 136
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		788 235	8 476 136
Sum omløpsmidler		203 478 443	86 648 577
SUM EIENDELER		203 478 443	86 648 577

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 523 200	2 523 200
Annen innskutt egenkapital		8 411 703	8 411 703
Sum innskutt egenkapital		10 934 903	10 934 903
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 686 247	12 706 247
Sum opptjent egenkapital		29 686 247	12 706 247
Sum egenkapital		40 621 150	23 641 150
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		8 373 043	3 583 813
Sum avsetninger for forpliktelser		8 373 043	3 583 813
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		8 373 043	3 583 813
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		154 439 410	40 284 535
Leverandørgjeld		36 532	18 975 442
Annen kortsiktig gjeld		8 308	163 637
Sum kortsiktig gjeld		154 484 250	59 423 614
Sum gjeld		162 857 293	63 007 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		203 478 443	86 648 577



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 671447

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 852 826
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PELLESTOVA LEILIGHETER AS
Forretningsadresse: c/o Gjelsten Holding AS
Stranden 11
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Kristian Berge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2025



Organisasjonsnr: 929 852 826
PELLESTOVA LEILIGHETER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		92 873 125	69 654 844
Sum inntekter		92 873 125	69 654 844
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		71 048 625	53 286 468
Annen driftskostnad		57 950	38 023
Sum kostnader		71 106 575	53 324 491
Driftsresultat		21 766 550	16 330 353
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 681	1 092
Sum finansinntekter		2 681	1 092
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 681	1 092
Resultat før skattekostnad		21 769 231	16 331 445
Skattekostnad		4 789 230	3 592 917
Årsresultat		16 980 001	12 738 528
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 980 000	12 738 528
Sum overføringer og disponeringer		16 980 000	12 738 528



Organisasjonsnr: 929 852 826
PELLESTOVA LEILIGHETER AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Varer 55 759 239 24 615 847
Sum varer 55 759 239 24 615 847

Fordringer

Kundefordringer 146 930 969 53 556 594
Sum fordringer 146 930 969 53 556 594

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 788 235 8 476 136
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 788 235 8 476 136

Sum omløpsmidler 203 478 443 86 648 577

SUM EIENDELER 203 478 443 86 648 577

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 2 523 200 2 523 200
Annen innskutt egenkapital 8 411 703 8 411 703
Sum innskutt egenkapital 10 934 903 10 934 903

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 29 686 247 12 706 247



Sum opptjent egenkapital	29 686 247	12 706 247
Sum egenkapital	40 621 150	23 641 150
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	8 373 043	3 583 813
Sum avsetninger for forpliktelse	8 373 043	3 583 813
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	8 373 043	3 583 813
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	154 439 410	40 284 535
Leverandørgjeld	36 532	18 975 442
Annen kortsiktig gjeld	8 308	163 637
Sum kortsiktig gjeld	154 484 250	59 423 614
Sum gjeld	162 857 293	63 007 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	203 478 443	86 648 577



Organisasjonsnr: 929 852 826
PELLESTOVA LEILIGHETER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum	Beløp
-----	-------

Note
3

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	0.00

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse



Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsoppgjør rapport

Pellestova Leiligheter AS
2024



Resultatregnskap

Pellestova Leiligheter AS

	Note	2024	2023
Salgsinntekter	3	92 873 125	69 654 844
Sum driftsinntekter		92 873 125	69 654 844
Varekostnad	3	71 048 625	53 286 468
Annen driftskostnad		57 951	38 023
Sum driftskostnad		71 106 576	53 324 491
Driftsresultat		21 766 550	16 330 353
Annen renteinntekt		2 681	1 092
Sum finansinntekter		2 681	1 092
Sum netto finansposter		2 681	1 092
Ordinært resultat før skattekostnad		21 769 231	16 331 445
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 789 230	3 592 917
Årsresultat		16 980 001	12 738 528
Overført annen egenkapital		16 980 001	12 738 528
Sum disponert		16 980 001	12 738 528



Balanse

Pellestova Leiligheter AS

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Prosjekter i arbeid	3	55 759 239	24 615 847
Fordringer			
Opptjent ikke fakturert inntekt	3	146 930 969	53 556 594
Sum fordringer		146 930 969	53 556 594
Investeringer			
Bankinnskudd.		788 235	8 476 136
Sum omløpsmidler		203 478 443	86 648 576
Sum eiendeler		203 478 443	86 648 576



Balanse

Pellestova Leiligheter AS

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	2 523 200	2 523 200
Annen innskutt egenkapital		8 411 703	8 411 703
Sum innskutt egenkapital		10 934 903	10 934 903
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	29 686 247	12 706 247
Sum opptjent egenkapital		29 686 247	12 706 247
Sum egenkapital		40 621 150	23 641 150
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	8 373 043	3 583 813
Sum avsetninger for forpliktelser		8 373 043	3 583 813
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	154 439 410	40 284 535
Leverandørgjeld		36 532	18 975 442
Annen kortsiktig gjeld		8 308	163 637
Sum kortsiktig gjeld		154 484 250	59 423 614
Sum gjeld		162 857 293	63 007 427
Sum egenkapital og gjeld		203 478 443	86 648 576

Oslo, 14.05.2025
Styret for Pellestova Leiligheter AS

Rune Marsdal
Styrets leder

Kjetil Nustad Tofthagen
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.m.

Selskapet har ingen ansatte

Selskapet har en prosjektavtale med Gjelsten Holding.

Note 3 Leiligheter under oppføring i egen regi

Selskapet har under oppføring 16 leiligheter i Øyer Kommune.

Pr. 31.12.24 er 10 av 16 leiligheter solgt. Beregnet salgsgrad utgjør 62,5%. Leilighetene skal være ferdigstilt i 2 kvartal 2025. Fullføringsgraden er beregnet med grunnlag i lineær opptjening over byggeperioden og utgjør 87,5% pr. 31.12.24. Bokførte kostnader pr 31.12 er klassifisert som leiligheter under oppføring.

	2024	2023
Opptjente inntekter 31.12.	162 527 969	69 654 844
Kostnad opptjente inntekter 31.12	-124 335 094	-53 286 468
Estimert fortjeneste 31.12.	38 192 875	16 368 376
Påløpte prosjektkostnader 31.12.	55 759 239	24 615 847

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik

	2024	2023
Skatt på mottatt konsernbidrag		
Endring utsatt skatt	4 789 231	3 592 917
Årets skattekostnad	4 789 231	3 592 917

Beregning av skattepliktig inntekt

	2024	2023
Resultat før skatter	21 769 231	16 331 445
Endring midlertidige forskjeller	-21 824 500	-16 368 376
Årets skattegrunnlag	-53 246	-34 908
Skyldig betalbar skatt	0	0

Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

Forskjeller som utlignes

	2024	2023	Endring
Tilvirkningskontrakter	38 192 876	16 368 376	21 824 500
Fremførbart underskudd	-133 586	-78 316	-55 270
Sum	38 059 290	16 290 060	21 769 230
Utsatt skatt	8 373 044	3 583 813	4 789 231



Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.24 består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Aksjer	3 040 000	0,83	2 523 200

Eierstruktur

Aksjonærer pr. 31.12.24

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Gjelsten Holding	3 040 000	100%	100%

Note 6 Egenkapital

Endring egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	2 523 200	8 411 703	12 706 247	23 641 150
Årets resultat			16 980 001	16 980 001
Egenkapital 31.12.2024	2 523 200	8 411 703	29 686 248	40 621 151

Note 7 Gjeld

Gjeld sikret ved pant	2024	2023
Byggelån	154 439 410	40 284 535
Sum	154 429 410	40 284 535
Pantsatte eiendeler	2024	2023
Leiligheter under oppføring	266 000 000	266 000 000
Sum	266 000 000	266 000 000



Regnskap Pellestova Leili...24 - signeringsversjon

Name	Date	Name	Date
Tofthagen, Kjetil Nustad	2025-05-15	Marsdal, Rune	2025-05-15

Identification

 bankID™ Tofthagen, Kjetil Nustad

Identification

 bankID™ Marsdal, Rune



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



Til generalforsamlingen i Pellestova Leiligheter AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pellestova Leiligheter AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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/revisjonsberetninger>

Oslo, 14. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Geir Haglund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Haglund, Geir	BANKID	2025-05-14 21:50

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.