



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 911 768 577  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ELSERØ BRYGGE AS  
Forretningsadresse: c/o Gjelsten Bolig AS  
Lilleakerveien 8  
0283 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: Gaute Henriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 02.05.2026



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		262 658	
Annen driftskostnad	1	27 809	48 848
<b>Sum kostnader</b>		<b>290 467</b>	<b>48 848</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-290 467</b>	<b>-48 848</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 387	1 437
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 387</b>	<b>1 437</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	140 401	112 757
Annen finanskostnad		48 000	48 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>188 401</b>	<b>160 757</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-186 014</b>	<b>-159 320</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-476 481</b>	<b>-208 168</b>
Skattekostnad på resultat	3	-104 826	-45 797
<b>Årsresultat</b>		<b>-371 655</b>	<b>-162 371</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-371 655</b>	<b>-162 371</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-371 655</b>	<b>-162 371</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-371 655	-162 371
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-371 655</b>	<b>-162 371</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel			19 068
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>19 068</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		5 250 000	5 250 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 250 000</b>	<b>5 250 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 250 000</b>	<b>5 269 068</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4	<b>2 720 000</b>	<b>2 720 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			262 658
Konsernfordringer	2	685 300	
<b>Sum fordringer</b>		<b>685 300</b>	<b>262 658</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		35 310	8 733
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>35 310</b>	<b>8 733</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 440 610</b>	<b>2 991 391</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 690 610</b>	<b>8 260 459</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	1 038 774	504 240



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 138 774</b>	<b>604 240</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	956 933	585 278
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-956 933</b>	<b>-585 278</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>181 841</b>	<b>18 962</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	26 872	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>26 872</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 872</b>	
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			250 000
Kortsiktig konserngjeld	2	2 481 898	1 991 497
Annen kortsiktig gjeld		6 000 000	6 000 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 481 898</b>	<b>8 241 497</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 508 770</b>	<b>8 241 497</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 690 610</b>	<b>8 260 459</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 400123

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 911 768 577  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ELSSESRO BRYGGE AS  
Forretningsadresse: c/o Gjelsten Bolig AS  
Lilleakerveien 8  
0283 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Gaute Henriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2026

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 911 768 577  
ELSESRO BRYGGE AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		262 658	
Annen driftskostnad	1	27 809	48 848
<b>Sum kostnader</b>		<b>290 467</b>	<b>48 848</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-290 467</b>	<b>-48 848</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 387	1 437
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 387</b>	<b>1 437</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	140 401	112 757
Annen finanskostnad		48 000	48 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>188 401</b>	<b>160 757</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-186 014</b>	<b>-159 320</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-476 481</b>	<b>-208 168</b>
Skattekostnad på resultat	3	-104 826	-45 797
<b>Årsresultat</b>		<b>-371 655</b>	<b>-162 371</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-371 655</b>	<b>-162 371</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-371 655</b>	<b>-162 371</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-371 655	-162 371
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-371 655</b>	<b>-162 371</b>



Organisasjonsnr: 911 768 577  
ELSESRO BRYGGE AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2025** **2024**

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel			19 068
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>19 068</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		5 250 000	5 250 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 250 000</b>	<b>5 250 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 250 000</b>	<b>5 269 068</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	4	2 720 000	2 720 000
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			262 658
Konsernfordringer	2	685 300	
<b>Sum fordringer</b>		<b>685 300</b>	<b>262 658</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		35 310	8 733
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>35 310</b>	<b>8 733</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 440 610</b>	<b>2 991 391</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 690 610</b>	<b>8 260 459</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	1 038 774	504 240
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 138 774</b>	<b>604 240</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	956 933	585 278
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-956 933</b>	<b>-585 278</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>181 841</b>	<b>18 962</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	26 872	
Sum avsetninger for forpliktelseser		26 872	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 872</b>	
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			250 000
Kortsiktig konserngjeld	2	2 481 898	1 991 497
Annen kortsiktig gjeld		6 000 000	6 000 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 481 898</b>	<b>8 241 497</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 508 770</b>	<b>8 241 497</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 690 610</b>	<b>8 260 459</b>



Organisasjonsnr: 911 768 577  
ELSESRO BRYGGE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsregnskap 2025 Elsesro Brygge AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter



Org.nr.: 911 768 577

Penneo Dokumentnøkkel: 24LE1-4SLRL-UDHP3-9S078-CFOX0-LE4UY



## RESULTATREGNSKAP

### ELSESRO BRYGGE AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Varekostnad		262 658	0
Annen driftskostnad	1	27 809	48 848
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>290 467</b>	<b>48 848</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-290 467</b>	<b>-48 848</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekter		2 387	1 437
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	140 401	112 757
Annen finanskostnad		48 000	48 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-186 014</b>	<b>-159 320</b>
Resultat før skattekostnad		-476 481	-208 168
Skattekostnad på resultat	3	-104 826	-45 797
<b>Årsresultat</b>		<b>-371 655</b>	<b>-162 371</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Udekket tap til fremføring		-371 655	-162 371
<b>Sum overføringer</b>		<b>-371 655</b>	<b>-162 371</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 24LE1-4SRL-UDHP3-9S078-CFOX0-LE4UY



### BALANSE

#### ELSESRO BRYGGE AS

EIENDELER	Note	2025	2024
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel		0	19 068
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>19 068</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre langsiktige fordringer		5 250 000	5 250 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 250 000</b>	<b>5 250 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 250 000</b>	<b>5 269 068</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	4	2 720 000	2 720 000
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		0	262 658
Konsernfordringer	2	685 300	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>685 300</b>	<b>262 658</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		35 310	8 733
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 440 610</b>	<b>2 991 391</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>8 690 610</b>	<b>8 260 459</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 24LE1-4SIRL-UDHP3-9S078-CFOX0-LE4UY



### BALANSE

#### ELSESRO BRYGGE AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	1 038 774	504 240
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 138 774</b>	<b>604 240</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	6	-956 933	-585 278
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-956 933</b>	<b>-585 278</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>181 841</b>	<b>18 962</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	3	26 872	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>26 872</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	250 000
Konserngjeld	2	2 481 898	1 991 497
Annen kortsiktig gjeld		6 000 000	6 000 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 481 898</b>	<b>8 241 497</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 508 770</b>	<b>8 241 497</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>8 690 610</b>	<b>8 260 459</b>

Pennco Dokumentnøkkel: 24LE1-4SIRL-UDHP3-9S078-CFOX0-LE4UY

Oslo, 10.04.2026  
Styret i Elsesro Brygge AS

\_\_\_\_\_  
Lasse Lundhaug  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Gaute Henriksen  
daglig leder



*Elsesro Brygge AS*

---

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

---

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

#### **Driftsinntekter**

Leieinntekter inntekstføres etterhvert som leien påløper.

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat i prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 60 % av boligene i prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

#### **Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

#### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



## *Elsesro Brygge AS*

---

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

---

#### **NOTE 1 ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER MM.**

Det har i 2025 ikke vært noen ansatte i selskapet og det har således ikke vært noen lønnskostnader eller andre ytelser. Foretaket er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Daglig leder har ingen særskilte vederlagsavtaler. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelser til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

#### **Revisor**

Selskapet besluttet i 2022 at selskapets årsregnskap ikke skal revideres etter revisorlovens regler, jfr. aksjelovens § 7-6.

#### **NOTE 2 FORDRINGER OG GJELD**

<b>Konsernmellomværende</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Til gode konsernbidrag	685 300	0
Kortsiktig gjeld Gjelsten Bolig AS	2 481 898	1 991 497
Kostnadsførte renter konsernmellomværende	140 401	112 757

Som sikkerhet for garantier iht. bustadoppføringslova § 12 har aksjonæren stillet selvskyldnerkausjon på kr 26.000.000.



## Elsesro Brygge AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

#### NOTE 3 SKATT

	2025	2024
<b>Skattegrunnlaget:</b>		
Resultat før skattekostnad	-476 481	-208 168
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-208 819	0
Mottatt konsernbidrag	685 300	0
Skattegrunnlag	0	-208 168
<b>Årets skattekostnad består av:</b>		
Betalbar skatt (22 %)	0	0
Skatt av konsernbidrag	-150 766	0
Endring utsatt skatt	45 940	-45 797
Skattekostnad	-104 826	-45 797
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>		
Varebeholdning	122 161	122 161
Fremførbart underskudd	-16	-208 835
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.	122 145	-86 674
Utsatt skatt (skattefordel)	26 872	-19 068

#### NOTE 4 BOLIGPROSJEKT I EGEN REGI

Selskapet har oppført 80 leiligheter i Bergen kommune.  
Pr 31.12.2025 er alle leilighetene solgt mens det er noen usolgte båtplasser.  
Leilighetene ble ferdigstilt og overlevert i 3. kvartal 2018.

	2025	2024
Båtplasser og p-plasser for salg	2 720 000	2 720 000
Til gode oppgjør overleverte leiligheter	0	262 658
Sum kundefordringer	0	262 658



## *Elsesro Brygge AS*

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

#### NOTE 5 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er fordelt på 1.000 aksjer pålydende kr 100.

Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Antall aksjer	Andel
Gjelsten Bolig AS	1 000	100,0 %

Elsesro Brygge AS er et datterselskap av Gjelsten Bolig AS. De benytter samme forretningslokaler, som ligger i Oslo kommune. Konsernregnskap utarbeides av Gjelsten Bolig AS.

#### NOTE 6 EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	100 000	504 240	-585 278	18 962
Mottatt netto konsernbidrag		534 534		534 534
Årets resultat			-371 655	-371 655
Egenkapital 31.12.2025	100 000	1 038 774	-956 933	181 841



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Lasse Lundhaug

#### Styreleder

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1463395  
IP: 195.139.xxx.xxx  
2026-04-24 09:41:46 UTC



QES



### Gaute Henriksen

#### Daglig leder

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5998-4-1136068  
IP: 82.134.xxx.xxx  
2026-04-24 12:20:43 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

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

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

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