



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 31.12.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2		
Annen driftsinntekt	2	240 627 000	228 422 000
Gevinst ved salg av aksjer	2	530 258 000	304 427 000
Sum inntekter		770 885 000	532 849 000
Kostnader			
Varekostnad		0	0
Lønnskostnad	3	68 559 000	59 294 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	289 000	256 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 699 000	11 884 000
Annen driftskostnad		12 318 000	12 351 000
Sum kostnader		120 865 000	83 785 000
Driftsresultat		650 020 000	449 064 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		0	0
Annen renteinntekt		2 765 000	1 522 000
Annen finansinntekt		18 403 000	11 854 000
Sum finansinntekter		21 168 000	13 376 000
Annen rentekostnad		43 176 000	29 329 000
Annen finanskostnad		26 191 000	27 024 000
Sum finanskostnader		69 367 000	56 353 000
Netto finans		-48 199 000	-42 977 000
Ordinært resultat før skattekostnad		601 821 000	406 087 000
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-23 593 000	8 619 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		625 414 000	397 468 000
Årsresultat		625 414 000	397 468 000
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Tilleggsutbytte	10	600 000 000	200 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	25 414 000	197 468 000
Sum overføringer og disponeringer		625 414 000	397 468 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		23 610 000	17 000
Sum immaterielle eiendeler		23 610 000	17 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	3 281 000	3 281 000
Maskiner og anlegg	2	2 171 000	2 269 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3		
Sum varige driftsmidler		5 452 000	5 550 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	2 031 347 000	2 255 576 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	187 636 000	239 047 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	148 037 000	90 549 000
Andre fordringer	7	356 000	408 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 367 376 000	2 585 580 000
Sum anleggsmidler		2 396 438 000	2 591 147 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	19	4 564 000	192 000
Andre fordringer		114 367 000	15 049 000
Konsernfordringer	12	166 781 000	152 092 000
Sum fordringer		285 712 000	167 333 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	405 567 000	182 583 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		405 567 000	182 583 000
Sum omløpsmidler		691 279 000	349 916 000
SUM EIENDELER		3 087 717 000	2 941 063 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	10	75 600 000	75 600 000
Overkurs		8 210 000	8 210 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		83 810 000	83 810 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	1 555 965 000	1 530 552 000
Sum opptjent egenkapital		1 555 965 000	1 530 552 000

Sum egenkapital

1 639 775 000 **1 614 362 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Sum avsetninger for forpliktelser **0** **0**

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8/11	1 067 726 000	1 114 065 000
Øvrig langsiktig gjeld			0
Sum annen langsiktig gjeld		1 067 726 000	1 114 065 000

Sum langsiktig gjeld

1 067 726 000 **1 114 065 000**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	0	0
Leverandørgjeld		555 000	1 696 000
Betalbar skatt	9	0	0
Skyldige offentlige avgifter		1 860 000	1 446 000
Utbytte	10	300 000 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig konserngjeld	12	25 000 000	163 182 000
Annen kortsiktig gjeld	19	52 801 000	46 312 000
Sum kortsiktig gjeld		380 216 000	212 636 000
Sum gjeld		1 447 942 000	1 326 701 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 087 717 000	2 941 063 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	2 927 958 000	2 506 640 000
Annen driftsinntekt	2	302 906 000	533 747 000
Annen driftsinntekt	2	668 351 000	255 236 000
Sum inntekter		3 899 215 000	3 295 623 000
Kostnader			
Varekostnad		1 961 839 000	1 553 491 000
Lønnskostnad	3	422 045 000	388 768 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	179 266 000	210 882 000
Annen driftskostnad		328 047 000	320 411 000
Sum kostnader		2 891 197 000	2 473 552 000
Driftsresultat		1 008 018 000	822 071 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		208 863 000	165 266 000
Annen renteinntekt		15 075 000	12 161 000
Annen finansinntekt		58 153 000	52 484 000
Sum finansinntekter		282 091 000	229 911 000
Annen rentekostnad		215 961 000	164 294 000
Annen finanskostnad		27 718 000	75 549 000
Sum finanskostnader		243 679 000	239 843 000
Netto finans		38 412 000	-9 932 000
Ordinært resultat før skattekostnad		1 046 430 000	812 139 000
Skattekostnad på ordinært resultat	9	13 568 000	45 552 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 032 862 000	766 587 000
Årsresultat		1 032 862 000	766 587 000
Minoritetsinteresser		49 612 000	15 991 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		983 250 000	750 596 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	53 100 000	38 409 000
Goodwill	4	83 871 000	92 947 000
Andre Immaterielle eiendeler	4	5 342 000	5 746 000
Sum immaterielle eiendeler		142 313 000	137 102 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	6 892 538 000	6 271 218 000
Maskiner og anlegg	4	364 382 000	315 532 000
Skip, rigger, fly og lignende	4	474 175 000	139 316 000
Sum varige driftsmidler		7 731 095 000	6 726 066 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 399 759 000	1 349 210 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	763 294 000	634 565 000
Andre fordringer	7	42 163 000	2 119 000
Pensjonsmidler	3	17 965 000	15 497 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 223 181 000	2 001 391 000
Sum anleggsmidler		10 096 589 000	8 864 559 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	15	68 691 000	62 495 000
Prosjekter i arbeid	19	1 117 503 000	1 360 466 000
Sum varer		1 186 194 000	1 422 961 000
Fordringer			
Kundefordringer	19	403 663 000	362 599 000
Andre fordringer		637 461 000	501 386 000
Konsernfordringer	12		
Sum fordringer		1 041 124 000	863 985 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	984 946 000	950 548 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		984 946 000	950 548 000
Sum omløpsmidler		3 212 264 000	3 237 494 000
SUM EIENDELER		13 308 853 000	12 102 053 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	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	3 076 731 000	2 722 771 000
Minoritetsinteresser		382 639 000	519 599 000
Sum opptjent egenkapital		3 459 370 000	3 242 370 000

Sum egenkapital

3 543 180 000 **3 326 180 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	3	4 651 000	4 564 000
Utsatt skatt	9	202 811 000	211 829 000
Andre avsetninger for forpliktelser	14	86 248 000	69 484 000
Sum avsetninger for forpliktelser		293 710 000	285 877 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8/11	6 888 689 000	5 674 084 000
Øvrig langsiktig gjeld		406 353 000	364 187 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 295 042 000	6 038 271 000

Sum langsiktig gjeld

7 588 752 000 **6 324 148 000**

Kortsiktig gjeld



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	928 794 000	1 606 928 000
Leverandørgjeld		189 474 000	168 309 000
Betalbar skatt	9	13 367 000	50 465 000
Skyldige offentlige avgifter		32 105 000	36 578 000
Utbytte	10	300 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	19	713 181 000	589 445 000
Sum kortsiktig gjeld		2 176 921 000	2 451 725 000
Sum gjeld		9 765 673 000	8 775 873 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 308 853 000	12 102 053 000



Til generalforsamlingen i Gjelsten Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrøm 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 2021, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

- er konsistent med årsregnskapet og

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



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 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>

Oslo, 23. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Geir Haglund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2022-05-23 16:48

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 2021



Gjelsten Holding AS

Resultatregnskap Alle tall i NOK 1.000

Morselskap		Resultatregnskap	Note	Konsern	
2021	2020			2021	2020
0	0	Salgsinntekter	2	2 927 958	2 506 640
240 627	228 422	Annen driftsinntekt	2	302 906	533 747
530 258	304 427	Gevinst ved salg av aksjer	2	668 351	255 236
770 885	532 850	Sum inntekter		3 899 215	3 295 623
0	0	Varekostnad / prosjektkostnader		-1 961 839	-1 553 491
-68 559	-59 294	Lønnskostnad	3	-422 045	-388 768
-289	-256	Av- og nedskr. på varige driftsm. og immatr. eiend.	4	-179 266	-210 882
-12 318	-12 351	Annen driftskostnad		-328 047	-320 411
0	0	Inntekt på investering i tilknyttede selskaper	5	208 863	165 266
-39 699	-11 884	Nedskrivning av aksjer /tap ved salg av aksjer		0	0
650 020	449 064	Driftsresultat		1 216 880	987 337
18 403	11 854	Annen finansinntekt		58 153	52 484
2 765	1 522	Annen renteinntekt		15 075	12 161
-43 176	-29 329	Annen rentekostnad		-215 961	-164 294
-26 191	-27 024	Annen finanskostnad		-27 718	-75 549
601 820	406 087	Ordinært resultat før skattekostnad		1 046 430	812 138
23 593	-8 619	Skattekostnad på ordinært resultat	9	-13 568	-45 552
625 413	397 468	Årsresultat		1 032 862	766 586
		Majoritetens andel		983 250	750 595
		Minoritetens andel		49 612	15 991
		Anvendelse av årsresultatet			
625 413	397 468	Annen egenkapital			
625 413	397 468	Sum anvendelse			



Gjelsten Holding AS

Balanse

Alle tall i NOK 1.000

Morselskap		Eiendeler	Note	Konsern	
2021	2020			2021	2020
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
23 610	17	Utsatt skattefordel	9	53 100	38 409
0	0	Goodwill	4	83 871	92 947
0	0	Andre immaterielle eiendeler	4	5 342	5 746
23 610	17	Sum immaterielle eiendeler		142 313	137 103
		Varige driftsmidler			
3 281	3 281	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	6 892 538	6 271 218
2 171	2 269	Maskiner, inventar og lignende	4	364 382	315 532
0	0	Anlegg under utførelse	4	474 175	139 316
5 452	5 550	Sum varige driftsmidler		7 731 094	6 726 066
		Finansielle anleggsmidler			
2 031 347	2 255 576	Investeringer i datterselskap	5	0	0
187 636	239 047	Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 399 759	1 349 210
148 037	90 549	Investeringer i aksjer og andeler	6	763 294	634 565
357	408	Andre fordringer	7	42 163	2 119
0	0	Pensjonsmidler	3	17 965	15 497
2 367 376	2 585 580	Sum finansielle anleggsmidler		2 223 181	2 001 391
2 396 438	2 591 148	Sum anleggsmidler		10 096 588	8 864 560
		Omløpsmidler			
0	0	Prosjekter i arbeid	19	1 117 503	1 360 466
0	0	Varer	15	68 691	62 495
		Fordringer			
4 564	192	Kundefordringer	19	403 663	362 599
166 781	152 092	Fordringer på konsernselskaper/tilknyttede selskaper	12	0	0
114 367	15 049	Andre fordringer		637 461	501 386
285 712	167 334	Sum fordringer		1 041 124	863 985
405 568	182 582	Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	984 947	950 546
691 279	349 915	Sum omløpsmidler		3 212 265	3 237 493
3 087 717	2 941 063	Sum eiendeler		13 308 853	12 102 053



Gjelsten Holding AS

Balanse Alle tall i NOK 1.000

Morselskap		Egenkapital og gjeld	Note	Konsern	
2021	2020			2021	2020
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					
1 555 965	1 530 552	Annen egenkapital	10	3 076 731	2 722 771
1 555 965	1 530 552	Sum opptjent egenkapital		3 076 731	2 722 771
0	0	Minoritetsandel		382 639	519 599
1 639 775	1 614 362	Sum egenkapital		3 543 179	3 326 180
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Pensjonsforpliktelser	3	4 651	4 564
0	0	Utsatt skatt	9	202 811	211 829
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser	14	86 248	69 484
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		293 710	285 877
Annen langsiktig gjeld					
1 067 726	1 114 065	Gjeld til kredittinstitusjoner	8/11	6 888 689	5 674 084
0	0	Øvrig langsiktig gjeld		406 353	364 187
1 067 726	1 114 065	Sum annen langsiktig gjeld		7 295 042	6 038 270
Kortsiktig gjeld					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	928 794	1 606 928
555	1 696	Leverandørgjeld		189 474	168 309
0	0	Betalbar skatt	9	13 367	50 465
1 860	1 446	Skyldige offentlige avgifter		32 105	36 578
300 000	0	Skyldig utbytte	10	300 000	0
25 000	163 182	Gjeld til konsernselskap	12	0	0
52 801	46 312	Annen kortsiktig gjeld	19	713 182	589 447
380 216	212 636	Sum kortsiktig gjeld		2 176 921	2 451 726
1 447 942	1 326 701	Sum gjeld		9 765 673	8 775 873
3 087 717	2 941 063	Sum egenkapital og gjeld		13 308 853	12 102 053

Oslo, 23. mai 2022

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	Konsem	
2021	2020			2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
601 820	406 087	Resultat før skattekostnad	1 046 430	812 139	
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-140 249	-263 750	
289	256	Ordinære avskrivninger / nedskrivninger	179 266	210 882	
0	11 884	Nedskrivning av aksjer	3 776	0	
0	-8 619	Betalte skatter	-50 673	-19 403	
-5 512	1 151	Endring i varel., kundeford. og leverandørgjeld	181 765	-523 709	
0	0	Resultatandel tilknyttet selskap	-208 863	-165 266	
0	0	Endring i pensjonsmidler/-forpliktelser	-2 381	-2 263	
-490 559	-304 427	Gevinst/tap ved salg av aksjer/fond og nedskr.	-560 225	-253 525	
-336 139	119 963	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-264 673	199 320	
-230 100	226 295	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	184 173	-5 575	
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	103 968	139 806	
-191	-3 520	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-559 001	-1 995 377	
788 218	340 275	Innbetalinger ved salg av aksjer mv og tilbakebetaling investering	1 289 513	1 250 438	
-79 506	-797 395	Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	-1 534 980	-1 647 787	
0	0	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-35 000	-35 554	
708 521	-460 640	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-735 500	-2 288 474	
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
2 581	589 865	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	2 681 456	3 327 060	
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	11 924	2 109 325	
-48 920	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-2 187 451	-2 214 419	
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	331 473	-286 815	
0	0	Netto endring i kassekreditt	0	0	
0	0	Innbetaling av ny egenkapital	0	0	
-300 000	-200 000	Utbetaling av utbytte	-329 376	-232 300	
90 903	0	Mottatt utbytte	77 702	87 750	
0	0	Inn-/utbetalinger av egenkapital	0	21 040	
-255 436	389 865	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	585 728	2 811 641	
222 986	155 521	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	34 401	517 592	
182 582	27 061	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	950 546	489 331	
0	0	Endring ved kjøp/salg datterselskap	0	-56 378	
405 568	182 582	Kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	984 947	950 546	



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 31.12.2021.

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 forventinger 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 opplyst. Husleie inntektsføres etter hvert som leien påløper og tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Provisjonsinntekter oppføres på tidspunkt for oppgjør. Inntekter knyttet til NOAH inntektsføres i takt med prosessering av avfall. Profier Gruppen har inntekter fra boligprosjekter, hvor man oppfører boliger i egnereg i hvor inntektene inngres i takt med salget og oppføringen av boligene (se prinsipp for anleggskontrakter nedenfor).

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

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

Andre driftsinntekter (-kostnader)

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

Inntekter fra og kostnader knyttet til investeringer

Da morselskapet er et rent investeringsselskap har en valgt å presenterer 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 eiendelens 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.

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 opptjeningsstid. 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 forsikringsselskap 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 eller faktisk fremdrift. Totalkostnaden revurderes 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 leiebetalningene. 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 %
Eyde Eiendom AS	Oslo	100 %
Fabritius Eiendom AS	Oslo	100 %
Fabritius Invest AS	Oslo	100 %
Fabritius Prosjekt AS	Oslo	100 %
Gilhus Invest AS	Oslo	100 %
Haraldrudveien 11 AS	Oslo	100 %
Oslo Logistikkpark Drøbak AS med datterselskaper	Oslo	100 %
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 %
Ringeriksveien 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 %
Ullensaker Logistikk I AS	Oslo	100 %
AS Værdalsbruket	Vuke	100 %
Østfold Lagerbygg AS	Oslo	100 %
Proffier Gruppen AS	Asker	86 %
Proffier Eiendom AS	Asker	100 %
Proffier AS	Asker	100 %
Beito Fjellkompani AS	Asker	100 %
Bekkestua Vest Bolig AS	Asker	100 %
Bibliotekshaven Næring AS	Asker	100 %
Bærumsveien Bolig AS	Asker	100 %
Dragonveien 16 AS	Asker	100 %
Elsero Brygge AS	Asker	100 %
Fantoftveien 44 AS	Asker	70 %
Galtenud Utvikling AS	Asker	100 %
Gardermoveien 5 Utvikling AS	Asker	100 %
Gjetnum Utvikling AS	Asker	100 %
Hagejordet Utvikling AS	Asker	100 %
Hasselbakken Lier AS (slettet des. 2021)	Asker	100 %
Haukås Handelpark AS	Asker	60 %
Hegreneset Holding AS	Asker	85 %
Hegreneset AS	Asker	85 %
Høvikhagen AS (til 30.11.2021)	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 %
Nøste Panorama AS	Asker	100 %
Pro 81 - 91 AS	Asker	100 %
Råholthøyden Bolig AS	Asker	100 %
Sandslihaugen AS	Asker	100 %
Sandslikollen AS	Asker	75 %
Sementveien Utvikling AS	Asker	100 %
Smestadmoen Bolig AS	Asker	100 %
Smestadmoen Bolig II AS	Asker	100 %
Trostadåsen Utvikling AS	Asker	100 %
Uelandsgate 85 AS	Asker	100 %
Veritas Have AS	Asker	100 %
Våggsgaten Bolig AS	Asker	100 %
Åstadveien 2 AS	Asker	100 %



Note 1 forts

Navn på konsolidert selskap	Forretningskontor	Eierandel
Åstadveien Utvikling AS	Asker	100 %
Neptune Properties AS	Oslo	100 %
Neptune Bolig 1 AS	Oslo	100 %
Neptune Bolig 2 AS	Oslo	100 %
Neptune Bolig 3 AS	Oslo	100 %
Neptune Bolig 4 AS	Oslo	100 %
M28 Bolig AS	Oslo	100 %
M28 Barnehage AS	Oslo	100 %
Malerhaugveien 28 Borettslag	Oslo	100 %
Neptune Bolig 5 AS	Oslo	100 %
Neptune Arkitekter AS	Oslo	100 %
Holmerveien 7 AS	Oslo	100 %
H76 Eiendom AS	Oslo	100 %
Henniks vei Utvikling AS (fra 01.07.2021)	Oslo	100 %
Bergensbakken 12 AS	Oslo	100 %
Østerdalsgata 1 snt. 2 og 7 AS	Oslo	100 %
HTV 8 Seksjon 3 AS	Oslo	100 %
Ensjøveien 4 AS	Oslo	100 %
Ensjøveien 4 Næring AS (fra 03.09.2021)	Oslo	100 %
Borgerudveien 15 Bolig AS (fra 15.03.2021)	Oslo	100 %
Michlets vei Utvikling AS (fra 19.05.2021)	Oslo	100 %
Hellos Eiendom AS	Oslo	100 %
Poppelstien AS	Oslo	74 %
E237 Vest AS	Oslo	74 %
Poppelhagen Næring AS (fra 03.09.2021)	Oslo	74 %
Poppelhagen Seniorsenter AS (fra 03.09.2021)	Oslo	74 %
NOAH AS	Holmestrand	100 %
NOAH Solutions AS	Holmestrand	100 %
HOAH Batten AS	Holmestrand	100 %
HOAH Danmark Aps	Odense, Danmark	100 %
NOAH Sverige AB	Göteborg, Sverige	100 %
NOAH Environment AS	Holmestrand	100 %
Hakkadal Golfdrift AS	Hakkadal	81 %
HOAH Engedalen AS	Hakkadal	50 %
Rekefjord Stone AS	Hauge i Dalane	100 %
Rekefjord GmbH		100 %
Helgeland Invest AS	Mo i Rana	84 %
Pellevstova Hotell AS	Gyer	100 %
Vågsåsen Handel	Asker	93 %
Vågsåsen 4 Eiendom	Asker	93 %
Vågsåsen Drift AS	Asker	93 %
Vågsåsen Parkering AS	Asker	93 %
G&A Air AS	Oslo	50 %

Note 2 - Inntekter

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
0	0	Salgsinntekt	1 136 314	1 247 241
0	0	Salgsinntekt	1 791 644	1 242 627
0	0	Anleggskontrakter (se note 20)	0	16 773
0	0	Provisjonsinntekt	2 927 958	2 506 640
		Sum		
2021	2020	Annen driftsinntekt	2021	2020
7 719	1 758	Garantiprovisjon, rettigheter, etc.	7 719	1 758
105	44	Husleieinntekter	199 068	238 032
530 258	304 427	Gevinst ved salg av aksjer	671 350	235 236
	0	Gevinst ved salg av anleggsmidler	1 257	263 788
225 903	226 469	Utbytte/konsernbidrag	37 452	0
6 900	151	Annet	54 412	30 169
770 885	399 901	Sum	971 257	788 984

Note 3 - Lønn, pensjon m.m.

Lønnskostnader m.m.

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
57 656	49 410	Lønnskostnader	332 488	313 846
8 401	7 148	Lønninger	52 469	41 871
1 571	1 770	Arbeidsgiveravgift	23 101	18 202
930	966	Pensjonskostnader	13 987	14 848
68 559	59 294	Andre ytelser	422 045	388 767
		Sum		
9	10	Antall årsverk	262	265

Godtgjørelser

	Daglig leder		Styret	
	2021	2020	2021	2020
Lønn utbetalt i regnskapsåret	24 524	15 754	0	0
Annen godtgjørelse	54	96	0	0

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



Revisor (mørselskap)

Kostnadsført honorar til revisor i 2021 (ekskl. mva):	
Lovpålagt revisjon	388
Andre attestasjonstjenester	0
Skatterådgivning	99
Annen bistand	179
Totalt	666

Revisor (konsern)

Kostnadsført honorar til revisor i 2021 (ekskl. mva):	
Lovpålagt revisjon	5 800
Andre attestasjonstjenester	375
Skatterådgivning	399
Annen bistand	781
Totalt	7 356

Av totalt kostnadsført honorar i konsernet er tNOK 4 896 fakturert fra andre revisjonsselskaper enn konsernrevisor.

Pensjoner

Mørselskap

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 26 ansatte og 26 pensjonister. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser.

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

Øvrige ansatte er dekket gjennom en innskuddsbasert pensjonsordning.

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

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

De etablerte ordningene tilfredsstiller kravene til obligatorisk tjenestepensjon.

	2021	2020
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	4 557	3 468
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 341	1 625
Avkastning på pensjonsmidler	-1 925	-2 051
Resultatført planendring	-32	-32
Resultatførte estimatendringer og avvik	1 995	935
Periodisert arbeidsgiveravgift	690	510
Administrasjonskostnad	0	0
Netto pensjonskostnad	6 626	4 455

	2021			2020	
	Sikret	Usikret (AFP mv)	Sum	Sikret	Sum
Beregnete pensjonsforpliktelser 31.12.	79 037	5 892	84 929	79 996	79 996
Pensjonsmidler (til markedsverdi) 31.12.	-73 609	-1 380	-74 989	-68 809	-68 809
Ikke resultatført planendring	-14 853	636	-14 217	-13 801	-13 801
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-8 107	-497	-8 604	-7 988	-7 988
Arbeidsgiveravgift	-433	0	-433	-331	-331
Netto pensjonsforpliktelse (-midler)	-17 965	4 651	-13 314	-10 933	-10 933
Pensjonsmidler			17 965		15 497
Pensjonsforpliktelser			-4 651		-4 564

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	1,5 %
Forventet lønnsregulering	2,5 %
Forventet pensjonsøkning	0,0 %
Forventet G-regulering	2,3 %
Forventet avkastning på fondsmidler	2,9 %
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.



Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler (morselskap)

	Driftsløsøre	Biler	Kunst	Leilighet	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	764	399	1 950	3 281	6 394
Tilgang	191				191
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	955	399	1 950	3 281	6 585
Akk.av- og nedskrivninger 31.12.	-782	-352	0	0	-1 134
	173	47	1 950	3 281	5 451
Årets avskrivninger	-225	-64	0	0	-289
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.	7 153 551	139 316	659 075	6 414	7 958 355
Tilgang ved oppkjøp (se note 17)	1 130 370		6 300		1 136 670
Tilgang	122 076	404 201	26 095	4 345	556 717
Avgang salg aksjer	-380 757		-17		-380 774
Avgang	-10 749	-406	-16 151		-27 306
Reklassifisering	-79 584	-68 936	59 561		-88 959
Anskaffelseskost 31.12.	7 934 906	474 175	734 862	10 759	9 154 702
Akk. av- og nedskrivninger. 01.01.	-884 940	0	-343 543	-3 805	-1 142 722
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.	-1 048 259	0	-370 481	-4 868	-1 423 608
Balansført verdi 31.12.	6 886 646	474 175	364 381	5 891	7 731 094
Årets av- og nedskrivninger	-130 905	0	-38 187	-1 063	-170 156
Økonomisk levetid	1-50 år	na	2-20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	na	Lineær		

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

Immaterielle eiendeler (konsern)

	Goodwill	Rettigheter	Varemerke/konseptutv.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	239 427	5 000	2 559	246 986
Tilgang/avgang ved oppkjøp/salg	-6 989	0	0	-6 989
Tilgang	8 655	0	0	8 655
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	241 093	5 000	2 559	248 652
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.	-157 221	0	-2 217	-159 438
Balansført verdi 31.12.	83 871	5 000	342	89 213
Årets av-/nedskrivninger	-8 706	0	-404	-9 110
Fordeling av goodwill pr. 31.12.	Goodwill			
Profier Gruppen AS	43 311	Avskrives lineært over 20 år		
Fabritius Gruppen AS	42 450	Avskrives lineært over 20 år		
NOAH AS	28 709	Avskrives lineært over 20 år		
Helgeland Invest AS	-30 599	Avskrives lineært over 5 år		
Sum	83 871			

Profier Gruppen AS

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

Fabritius Gruppen AS

Goodwill knyttet til Fabritius Gruppen omfatter kjøp av A Bygg Gruppen AS i 2018 med TNOK 51 525, samt goodwill som i selskapsregnskapet til Ullensaker Logistikk 1 AS som ble kjøpt i 2021.

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.

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 %	523 336	53 314	344 880
Fabritius Gruppen AS	Oslo	100 %	1 384 059	191 383	819 351
NOAH AS	Oslo	100 %	481 201	135 669	137 184
Pellestova Hotell AS	Øyer	100 %	26 801	-8 912	56 427
G&A Air AS	Oslo	50 %	105 543	1 542	104 001
Våggsgaten Handel AS	Asker	50 %	47 880	-6 090	70 056
Helgeland Invest AS	Rana	83 %	173 522	73 588	499 448
Sum					2 031 347

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



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

Gjelsten Holding hadde per 31.12.2020 en eierandel på 25% i KID ASA. Selskapet realiserte i 2021 deler av investeringen, og ny eierandel per 31.12.2021 er på 10%. Salget av aksjene ga en gevinst på MNOK 530 i selskapsregnskapet til Gjelsten Holding.

Konsern

Tilknyttet selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Anskaff- elseskost	Utbytte	Res.andel siste år	Bokført verdi
Mastemyr Infrastruktur AS	Oslo	33 %	18		7	59
Eidos Eiendomsutvikling AS	Drammen	23 %	219 363		752	220 924
Mogreina Prosjekt AS	Oslo	50 %	500		-3	391
Prognosgatan Holding AS	Oslo	50 %	625		0	625
InnTre Holding AS	Steinkjer	34 %	2 172	6 858	67 375	210 517
Ulven Holding A	Oslo	10 %	2 543	125	-3	2 415
Gardermoen Holding A	Oslo	50 %	50	2 400	2 970	2 386
Oslo Logistikkpark Gardermoen AS	Oslo	33 %	79 599		-87	81 865
Sport Holding AS	Oslo	47 %	249 386		111 462	437 441
GSS Eiendom AS	Oslo	33 %	0	12 000	6 168	5 724
Morrow Batteries AS	Kristiansand	36 %	77 290		-14 652	59 627
Bokkestua Syd III AS	Asker	50 %	53		184	234
Bjørnveien Boligutvikling AS	Oslo	50 %	15		-10	0
Damsgård Utvikling AS	Asker	50 %	1 260		245	-3 039
Eikemarka Utvikling AS	Asker	50 %	55		226	1 184
Gladengveien 8 Utvikling AS	Asker	50 %	676		-5	332
Harbitzallen Bolig AS	Asker	50 %	498	7 250	-10	709
Håse Linje Bygg 01 Exit AS	Asker	50 %	53		-548	-775
Kilen Handelpark AS	Asker	20 %	25 024		-740	13 709
Kleinveien Utbygging AS	Asker	50 %	60		6 003	8 891
Konnerud Utvikling AS	Asker	50 %	46 377		1 329	47 705
Korten Utvikling AS	Oslo	45 %	95		-9	7
Kråkehaugen AS	Asker	35 %	39		2 619	2 821
Kvartal 19 Lillestrøm AS	Lillestrøm	50 %	503		-10	2 396
Landfallaya Utvikling AS	Asker	50 %	105		0	83
Lilleaker Boligutvikling AS	Asker	50 %	393		1 462	2 757
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS	Asker	49 %	50 000		-630	44 672
Lone Invest AS	Asker	20 %	24		-288	-2 218
Mortensrud Eiendom AS	Asker	40 %	11 202		-38	216
Møllendal 63 AS	Asker	50 %	53		-179	-665
Os Sjøfront AS	Bergen	20 %	204		56	32
Pro Stav AS	Asker	50 %	460		-9	259
Proma Eiendom AS	Asker	35 %	6 237	8 000	3 978	7 343
Ranheim Senter AS	Asker	50 %	3 850		-15	79
Sandstranda Bolig AS	Asker	50 %	105		5	206
Skiparviken AS	Asker	35 %	18		1 052	11 252
Strandparken Utvikling AS	Asker	30 %	3 252		-25	5 288
Sundveien Utvikling AS	Asker	50 %	53		-25	25
Tømtveien Utvikling AS	Asker	50 %	53		-22	-9
Workintoppen AS	Asker	50 %	55	25 000	-1 768	6 435
Åsane Bolig AS	Asker	13 %	986		-1 267	3
Åsane Energi AS	Asker	13 %	1 263		-19	0
Åstadveien ABC Utvikling AS	Asker	50 %	53		0	51
Fagerstrand Neptune AS	Oslo	50 %	500		-77	590
Kvartal 30 AS	Bodø	50 %	50		-388	-6 586
Lindeberg utvikling AS	Oslo	50 %	21 015		-14	20 911
Malerhaugen Park AS	Oslo	50 %	1 940		6 220	7 949
N51 Eiendom AS	Oslo	50 %	37 445		970	39 065
Nesbukta 6 AS	Oslo	50 %	15		1 887	863
Prinsessealleen 8 Eiendom AS	Oslo	50 %	24 669		-73	24 632
Ris Skolevei AS	Oslo	50 %	15		0	30
Sandakerveien 16 AS	Oslo	50 %	15		236	5 638
Tåsen Utvikling AS	Oslo	50 %	24 803		-19	24 695
Utsikten Carl Berner AS	Oslo	50 %	84 011		4 046	84 257
Åsjordet Eiendom AS	Oslo	49 %	5 200		129	5 649
Setra Vei Holding AS	Oslo	50 %	15		-1 543	-1 528
Helgeland Holding AS	Rana	32 %			-841	6 813
Resultatandeler solgte/overgang til kostmetoden fra tilknyttede selskaper i 2021					12 800	0
Sum			984 312	61 633	208 863	1 384 937
Prosjektinvesteringer tilknyttede selskaper klassifisert som gjeld						14 821
Sum investering i tilknyttede selskaper						1 399 759

Note 6 - Investeringer i aksjer og andeler

Morselskap	Anskaff- elseskost	Bokført verdi
KID ASA	16 987	16 987
Ultimovacs ASA	131 049	131 049
Sum	148 037	148 037



Konsern	Anskaffelseskost	Bokført verdi
KID ASA	16 987	79 581
Ullinovævs AS	131 049	58 850
Hakadal Golfdrift AS	131	131
Bryggedrift AS	78	78
Granfossen AS	120	120
Allskog SA	442	442
360 Logistics AS	2 986	2 986
Vigner Olaisen AS	560 703	560 703
Prolink Holding AS	8 839	8 839
Nordland Tak AS	1 366	0
Ecoprot AS	4 000	0
North Energy ASA	2 888	1 862
Gigante Salmon AS	15 000	15 000
Freyr Battery SA	22 527	22 527
Bernhard Olsen Eiendom AS	12 000	12 000
Sjonfjellet Vindpark Holding AS	175	175
Sum	779 292	763 294

Note 7 - Fordringer

Balansført verdi av fordringer med forfall senere enn ett år

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
357	408	Andre langsiktige fordringer	42 163	2 119
357	408	Sum	42 163	2 119

Note 8 - Gjeld

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

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
1 067 726	1 114 065	Gjeld til kredittinstitusjoner	6 888 689	5 674 084
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	406 353	364 187
1 067 726	1 114 065	Sum	7 295 042	6 038 270

Note 9 - Skatt

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
0	0	Årets skattekostnad fremkommer slik:		
-23 593	-21	Betalbar skatt på årets resultat	13 189	33 022
0	0	Brutto endring utsatt skatt/skattefordel	-16 933	35 968
0	8 640	Utsatt skatt/fordel ved kjøp og salg av selskaper	-17 058	-32 078
0	0	Andre endringer	34 371	8 640
-23 593	8 619	Årets totale skattekostnad	13 569	45 552

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/skattefordel:

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
		Midlertidige forskjeller:		
-247	-140	Anleggsmidler	1 540 640	1 285 787
49	61	Omløpsmidler	215 540	442 145
0	0	Gjeld	-26 446	-29 142
-107 120	0	Underskudd til fremføring og fremførbart rentefradrag	-549 506	-435 197
0	0	Andre midlertidige forskjeller	0	0
0	0	Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt/utsatt skattefo	0	0
0	0	Midlertidige forskjeller som ikke kan utlignes	0	0
-107 318	-78	Sum	1 180 228	1 263 593
-23 610	-17	Utsatt skatt / (Utsatt skattefordel) *)	108 058	153 160
0	0	Ikke balansført utsatt skattefordel	41 653	20 260
-23 610	-17	Utsatt skatt (utsatt skattefordel)	149 711	173 420
-23 610	-17	Utsatt skattefordel i balansen	-53 100	-38 409
0	0	Utsatt skatt i balansen	202 811	211 829
-23 610	-17	Netto utsatt skatt / (utsatt skattefordel) i balansen	149 711	173 420

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

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

601 820	406 087	Resultat før skattekostnad og konsernbidrag	1 046 430	812 138
-709 060	-406 184	Permanente forskjeller inkludert konsernbidrag	-995 569	-654 523
-107 239	-97	Grunnlag for årets skattekostnad	50 861	157 615
119	97	Endring i forskjeller som inngår i utsatt skatt/skattefordel	-137 560	-4 776
107 120	0	Endring i underskudd og godtgjørelse til fremføring	146 646	-2 741
0	0	Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	59 947	150 098
0	0	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
0	0	Andre endringer	1 433	-15 337
0	0	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	61 380	134 761



		Betalbar skatt i balansen	
0	0	Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt i balansen)	13 504
0	0	Skattefradrag Skattefritt	0
0	0	Betalbar skatt oppkjøpte selskaper, resultat forut for eierperioden	0
0	0	Skatt utenlandske datterselskaper	-137
0	0	Betalbar skatt i balansen	13 367
		50 465	
		Avstemning av skattekostnaden	
132 401	89 339	22% av resultat før skatt	230 215
-155 993	-89 361	Permanente forskjeller (utbytte, skattefritt salg mv)	-174 834
0	0	Andel stille deltaker, resultatandel TS mv	-46 363
0	0	Ikke balanseført utsatt skattefordel	1 325
0	8 640	For lite betalt skatt tidligere år	0
0	0	Andre endringer	3 226
-23 593	8 619	Skattekostnad (inntekt) i resultatregnskapet	13 569
		45 552	

Note 10 - Egenkapital og aksjonærinformasjon

Morselskap

	Aksje- kapital	Over- kurs	Annen egenkap.	Sum
Egenkapital 01.01.	75 600	8 210	1 530 552	1 614 362
Årets endring i egenkapital:				
Årsresultat			625 414	625 414
Tilleggsutbytte			-600 000	-600 000
Egenkapital 31.12.	75 600	8 210	1 555 965	1 639 775

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	2 722 771	519 599	3 326 180
Årets endring i egenkapital:					
Årsresultat			983 250	49 612	1 032 862
Tilleggsutbytte			-600 000		-600 000
Utbytte, minoritet				-56 790	-56 790
Innskudd fra minoritetsiere				26 000	26 000
Konsernetablering og endret eierandel			-28 940	-155 783	-184 723
Andre endringer			-350		-350
Egenkapital 31.12.	75 600	8 210	3 076 731	382 639	3 543 179

Note 11 - Pantstillelser og garantiansvar

Morselskap		Konsern	
2021	2020	2021	2020
0	0	928 794	1 606 928
1 067 726	979 065	6 888 689	5 539 084
1 067 726	979 065	7 817 483	7 146 011
Balanseført gjeld som er sikret ved pant o.l.		Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:	
		7 483 931	7 480 683
		153 320	111 401
		2 091 063	1 737 071
		166 821	215 311
		9 895 135	9 544 466

Pantstillelser:

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

Aksjene i Fabritus Gruppen AS og NOAH AS er pantsatt som sikkerhet for morselskapets kassekredittramme. 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 345.

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 104 og MNOK 137.

Aksjene i Helgeland Invest AS er pantsatt som sikkerhet for oppkjøpsfinansiering på MNOK 543, og bokført verdi av aksjene er MNOK 499.

Gjelsten Holding AS og Profier AS har stillet en proratarisk selvskyldnerkausjon på samlet MNOK 200 i Vågsgaten Handel AS. Gjelsten Holding AS og Profier AS har stilt en solidarisk selvskyldnerkausjon pålydende 18.1 MNOK i Vågsgaten 4 Eiendom AS. For oppkjøpsfinansiering for kjøp av Neptune i Profier Gruppen har Gjelsten Holding stilt Selvskyldnerkausjon for hele lånebeløpet på MNOK 763.

Garantier:

NOAH AS:

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

I NOAH AS sin datter NOAH Solutions AS er det i henhold til tilatelser stilt økonomisk sikkerhet for kostnader for å ta hånd om alt farlig avfall ved virksomhetens anlegg ved nedleggelse, stans, vesentlig midlighold eller ved betalingsproblemer. Miljødirektoratet har sikkerhet i form av panterrett til en verdi av 10,5 MNOK for frarlig avfall i Norge.

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

I tillegg er det stilt garantier i NOAH Solutions AS på 3,6 MNOK ovenfor blant annet Statens Strålevern.

NOAH Solutions AS har Per 31.12.2021 en garantiramme i Nordea på MNOK 240, hvor det er trukket MNOK 121.

I henhold til konsesjon, gitt av Direktoratet for Mineralforvaltninger med bergmesteren for Scalbard, er det i Rekefjord Stone AS stilt garantier på totalt 12,3 MNOK. Garantien er stilt for å sikre gjennomføring av sikring - en opprivningstiltak etter endt virksomhet.



Fabritius Gruppen AS:

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

Fabritius Gruppen AS har avgitt kausion på 30 MNOK, vedrørende lån fra norsk kredittsituasjon i datterselskap

Fabritius Gruppen AS har avgitt byggherreganti overfor entreprenører på 16,6 MNOK

De har videre stilt garantier for 153,6 MNOK gjennom bank bedrørende overleveringer.

Profier Gruppen AS:

Profier Konsernet har et samlet garanti- og kausionsansvar på MNOK 2 769 (2020: MNOK 1 373). I beløpet inngår garantiansvar iht. Bustadoppføringslova §12.

I tillegg har Profier Konsernet inngått en factoringavtale for kassekreditt i DnB, pålydende MNOK 500, om pantsetting av enklere krav.

Note 12 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	166 781	152 092	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	166 781	152 092	0	0

Gjeld	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	25 000	163 182	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	25 000	163 182	0	0

Note 13 - Kontanter/likviditet

Morselskap		Likviditet	Konsern	
2021	2020		2021	2020
300 000	300 000	Ubenyttet del av kassekreditt	640 877	497 934
405 568	182 582	Bankinnskudd	984 947	950 546
705 568	482 582	Sum ubenyttet likviditet	1 625 824	1 448 480

Morselskap		Spærrede innskudd	Konsern	
2021	2020		2021	2020
1 025	1 033	Spærret til dekning av skyldig skattetrekk	17 828	16 345
0	0	Spærret som sikkerhet for rehabilitering	107 870	90 421
1 025	1 033	Sum spærrede innskudd	125 698	106 766

Note 14 - Andre avsetninger for forpliktelse

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. 31.12.2021 MNOK 82,8 (31.12.2020 MNOK 66,1).

Note 15 - Varelager

Varelager		2021	2020
NOAH AS	Råvarer	47 717	45 619
NOAH AS	Reservedelslager	7 466	4 650
Profier Gruppen AS	Leiligheter og p-plasser	2 720	6 426
Pellestova Hotell AS	Varer	8 960	5 800
Fabritius Gruppen AS	Varer	1 828	
Sum		68 691	62 495

Note 16 - Oppkjøp

AS Værdalsbruket

Fabritius Gruppen AS ervervet 100% av aksjene i AS Værdalsbruket, med regnskapsmessig virkning fra 25.5.2022. Totalt vederlag for aksjene var MNOK 753, og merverdiene er allkokert i henhold til tabellen nedenfor.

	Bokført verdi 25.5.2021	Merverdi	Virkelig verdi
(tnok)			
Bygninger og tomter og utmark	21 619	630 032	651 651
Investeringer tilknyttet selskap	134 997	15 003	150 000
Fordringer og bankinnskudd	31 283	0	31 283
Gjeld	-2 269	0	-2 269
Sum	185 631	645 035	830 665
Goodwill			0
Kjøpsum			830 665

Merverdiene identifisert ved oppkjøpet er i all hovedsak allokert til kalkforekomst, utmarksområde og aksjeposten i InnTre Holding hvor de eier 34,3%. Oppkjøpsanalysen er foreløpig, og det kan forekomme endringer i endelig oppkjøpsanalyse i 2022.

Note 17 - Terminkontrakter og rentebytteavtaler

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

Valutasikring

NOAH har per 31.12.21 inngått terminkontrakter på salg av valuta med forfall i 2022, 2023 og 2024 i SEK, DKK og EUR.

Valuta	Beløp i 1000	Urealisert gevinst (+)/(tap)(-)
SKK	262 988	11 406
DKK	123 358	2 438
EUR	30 036	13 014



Rentesikring

Det er inngått følgende rentesikringsavtaler per 31.12.2021, hvor renten er swap'et fra flytende til fast:

- Gjelsten Holding har inngått rentesikringsavtaler på 50 MNOK til kontaktskurs på 3,38 % (forfall 31.03.2022), og 200 MNOK med kontraktskurs på 1,7 % forfall 23.12.2031).
- Fabritius Gruppen konsernet har inngått rentesikringsavtaler knyttet til deler av langsiktig finansiering på MNOK 1 394. Rentesikringsavtalene utløper i perioden frem til 2030, og fastrenten har en snittrente på 1,68%.
- NOAH har inngått rentesikringsavtaler på totalt MNOK 184, som utløper i perioden frem til 2030. Fastrenten har en snittrente på 1,19%.

Note 18 - 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 6,6. Stranden 11 AS er datterselskap av Fabritius Gruppen AS.

Note 19 - Anleggskontrakter

A Bygg Entreprenør AS er en entreprenørvirksomhet som gjennomfører prosjekter til fastpris mot byggherrer, og Profier Gruppen oppfører og selger leiligheter til fastpris til kunder. Begge enhetene regnskapsfører prosjektene etter løpende avregning med fortjeneste.

Inkludert i kundefordringer	2021	2020
Opptjent ikke fakturert produksjon	132 270	108 072
Inkludert i kortsiktig gjeld	2021	2020
Periodisert prosjektgjeld og avsetninger/forskudd kunder	224 318	176 003
Resultatposter vedrørende prosjekter under utførelse	2021	2020
Resultatførte totale prosjektinntekter	1 167 217	941 127
Resultatførte totale prosjektkostander	1 071 553	836 077
Prosjektfortjeneste prosjekter under utførelse	95 664	105 050

Det er ingen tapsprosjekter per 31.12.2021.

Note 20 - Hendelser etter balansedagen

Salg av aksjer i Høglandsveien 49 AS og Sanitetsveien 1 AS
Fabritius Gruppen AS har i 2022 solgt sine aksjer i Høgslundveien 49 og Sanitetsveien 1 AS med gevinst



Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Marsdal, Rune	BANKID	2022-05-23 15:37
Gjelsten, Bjørn Rune	BANKID_MOBILE	2022-05-23 16:40
Schüssler, Henrik	BANKID_MOBILE	2022-05-23 15:40

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 2021

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 2021 var Gjelsten Holdings hovedaktivitet fordelt på følgende områder:

- Fabritius Gruppen (100%) – eiendomsselskap i Oslo. Selskapet driver forvaltning og utvikling av kombinasjonseiendom på østlandsområdet og besitter store tomtearealer med betydelig utviklingspotensial. Gjennom eierskap i Eidos er Fabritius med i utvikling av Lierstranda sammen med Lier Kommune og Bane Nor Eiendom. I tillegg eier Fabritius AS Værdalsbruket som igjen eier en stor skogseiendom i Værdal Kommune og A bygg Entreprenør som oppfører næringsbygg.
- Profier Gruppen (85,8%) – 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. 31.12.2021 en markedsverdi på NOK 3,9 mrd.
- Sport Holding AS (47,1%) – landsdekkende sports- og fritidskjede. Kjeden bestod ved årsskiftet av rundt 375 hel- eller deleide butikker og franchisebutikker gjennom konseptene Sport 1, Intersport, Anton Sport, Löplabbet, Sportsnett, Skandinavisk Høyfjellsutstyr, Milslukern og Bergans.
- Kid ASA (10%) – 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. 31.12.2021 en markedsverdi på NOK 4,6 mrd.
- Helgeland Invest AS (83,75%) – Investeringsselskap lokalisert i Mo i Rana, med eierandeler i bla. Nova Sea og Freyr Battery.

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. 31.12.2021 hadde morselskapet 9 ansatte. I konsernet som helhet var det på samme tidspunkt 262 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 2021 har sykefraværet i morselskapet vært ubetydelig. For konsernet som helhet har sykefraværet vært stabilt på ca. 2,61 % i 2021.

Det var i 2021 ingen alvorlige ulykker som medførte vesentlig skade på personer eller eiendom.

For styrets medlemmer og daglig leder er styreansvarsforsikring tegnet.

Forsikringen dekker også konsernets datterselskaper, samt Gjelsten Holdings representanter i øvrige selskaper.

Likestilling

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

I morselskapet var to av ni ansatte kvinner pr. årsskiftet. Selskapets styre består av tre menn. Styresammensetningen er bestemt ut fra 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. Selskapene i konsernet jobber for bærekraft og miljø, dette er beskrevet nærmere i selskapenes årsberetninger.

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



Redegjørelse for årsregnskapet 2021

Konsernets driftsinntekter var i 2021 NOK 3.899 mill. mot NOK 3.296 mill. i 2020. Gjelsten Holding AS' driftsinntekter var i 2021 NOK 771 mill. mot NOK 533 mill. i 2020.

Konsernets årsresultat etter skatt ble NOK 1033 mill. i 2021 mot NOK 767 mill. i 2020. Årsresultatet etter skatt for Gjelsten Holding AS ble NOK 625 mill. i 2021 mot NOK 397 mill. i 2020.

Bokført egenkapitalandel for morselskapet og konsernet var hhv. 53% og 27% ved utgangen av 2021.

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK 184 mill. i 2021 mot NOK -5,58 mill. i 2020. 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 2021 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 2021 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 2021, med flere boligprosjekter under oppføring og nye prosjekter under utvikling og for salg. Profier leverte i 2021 et noe lavere resultat grunnet forsinket oppstart av enkelte prosjekter.

Aktiviteten innen behandling av farlig avfall i NOAH holdt seg på et høyt nivå i 2021, og selskapet fortsatte å levere gode resultater. Aktiviteten i NOAH Engadalen holdt seg på et høyt nivå i 2021. Morrow planlegger bygging av pilotfabrikk for batteri produksjon i Arendal.

Ultimovacs utvikler en universell kreftvaksine, og selskapet deltar i flere pågående studier for å dokumentere effekten av vaksinen. Etter styrets oppfatning er det god grunn til optimisme knyttet til resultatene av pågående studier.

Sport Holding leverte et godt resultat i 2021 drevet av høy etterspørsel på sportsutstyr. Sport Holding kjøpte i september 2021 aksjene i Bergans Fritid AS, noe som vil bidra til å sikre konsernets kjedekonsepter tilgang på en attraktiv merkevare i årene som kommer.

Kid Interiør er blant Norges mest lønnsomme detaljhandelskonsept, og fortsatte å ta markedsandeler i 2021. Også Hemtex i Sverige, Finland og Estland hadde en positiv utvikling i 2021.

For 2022 forventes et godt marked for de fleste av konsernets virksomhetsområder, herunder et godt marked for utleie og utvikling av eiendom. Markedet for farlig, uorganisk avfall forventes opprettholdt på et tilfredsstillende nivå. Det er imidlertid knyttet usikkerhet til veksten i etterspørselen etter sportsutstyr etter to svært gode år som følge av pandemi og reiserestriksjoner. 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 for konsernet også for 2022.



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.

Kreditrisiko

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

Kreditrisikoen 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 kreditrisikoen 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. 31.12.21 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.

Ansvarsforsikring

Gjelsten Holding har tegnet styreansvarsforsikring i AIG som omfatter styre medlemmer og andre personer med lederansvar, og dekker rettslig erstatningsansvar som disse kan pådra seg i egenskap av sine verv/stilling.

Forsikringen dekker også konsernets datterselskaper, samt Gjelsten Holdings representanter i øvrige selskaper.



Hendelser etter balansedagen

Fabritius Gruppen har gjennomført salg av to eiendommer Høgslundveien 49 og Sanitetsveien 1.

Forslag til disponering av årsresultatet

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

<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>tNOK 625.413</u>
<u>Sum disponert</u>	<u>tNOK 625.413</u>

Oslo, 23. mai 2022
I styret for
Gjelsten Holding AS

Bjørn Rune Gjelsten
Styrets leder

Henrik Schüssler
Daglig leder/styremedlem

Rune Marsdal
Styremedlem



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Gjelsten, Bjørn Rune	BANKID_MOBILE	2022-05-23 16:40
Schüssler, Henrik	BANKID_MOBILE	2022-05-23 15:40
Marsdal, Rune	BANKID	2022-05-23 15:34

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.