



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|--------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 919 653 655 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | GLADENGEN BOLIG AS |
| Forretningsadresse: | Drammensveien 161 0277 OSLO |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|---------------------------|-----|
| Morselskap i konsern: | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | 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: | Anders Larsson |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 03.05.2023 |

Grunnlag for avgivelse

| |
|--|
| År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert |
| År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022 |

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, 01.08.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 9 | 808 661 975 | 104 571 849 |
| Sum inntekter | | 808 661 975 | 104 571 849 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 794 886 611 | 35 248 558 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 908 786 | |
| Annen driftskostnad | 3 | 818 618 | 1 144 287 |
| Sum kostnader | | 796 614 015 | 36 392 845 |
| Driftsresultat | | 12 047 960 | 68 179 004 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 770 | 69 509 |
| Annen finansinntekt | 4 | | 66 627 366 |
| Sum finansinntekter | | 2 770 | 66 696 875 |
| Annen rentekostnad | 5 | | 14 250 |
| Sum finanskostnader | | | 14 250 |
| Netto finans | | 2 770 | 66 682 625 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 12 050 729 | 134 861 629 |
| Skattekostnad på resultat | 6 | 2 651 160 | 15 012 409 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 9 399 569 | 119 849 220 |
| Årsresultat | | 9 399 569 | 119 849 220 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 9 399 569 | 119 849 220 |
| Totalresultat | | 9 399 569 | 119 849 220 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 280 000 000 | |
| Avsatt til annen egenkapital | | | 119 849 220 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|--------------------|
| Overført fra annen egenkapital | | -270 600 431 | |
| Sum overføringer og disponeringer | 7 | 9 399 569 | 119 849 220 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|---------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 6 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 8 | 95 165 772 | |
| Maskiner og anlegg | 8 | | |
| Skip og flytende installasjoner | 8 | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 8 | | |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 95 165 772 | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 4 | 231 532 474 | 238 225 368 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 4 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 5 | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 4 | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 5 | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 231 532 474 | 238 225 368 |
| Sum anleggsmidler | | 326 698 246 | 238 225 368 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Byggeprosjekt | 5, 8, 9 | 402 649 838 | 688 382 458 |
| Sum varer | | 402 649 838 | 688 382 458 |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 1 542 958 | 6 968 871 |
| Konsernfordringer | 5 | 539 057 | 3 448 841 |
| Sum fordringer | | 2 082 015 | 10 417 712 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 3 527 907 | 2 313 180 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 527 907 | 2 313 180 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------|---------------------|--------------------|
| Sum omløpsmidler | | 408 259 760 | 701 113 350 |
| SUM EIENDELER | | 734 958 006 | 939 338 718 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 10 | 400 000 | 400 000 |
| Overkurs | 7 | 174 897 473 | 174 897 473 |
| Sum innskutt egenkapital | | 175 297 473 | 175 297 473 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7 | -138 576 914 | 132 535 330 |
| Sum opptjent egenkapital | | -138 576 914 | 132 535 330 |
| Sum egenkapital | | 36 720 559 | 307 832 802 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 12 178 160 | 19 456 541 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 12 178 160 | 19 456 541 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | | 434 483 872 |
| Langsiktig konserngjeld | 5 | 51 168 488 | 51 168 488 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 51 168 488 | 485 652 360 |
| Sum langsiktig gjeld | | 63 346 648 | 505 108 901 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 258 660 889 | |
| Leverandørgjeld | | 11 486 577 | 747 514 |
| Betalbar skatt | 6 | 10 133 929 | |
| Utbytte | 7 | 280 000 000 | |
| Kortsiktig konserngjeld | 5 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 8 | 74 609 404 | 125 649 500 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Sum kortsiktig gjeld | | 634 890 799 | 126 397 014 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 698 237 447 | 631 505 915 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 734 958 006 | 939 338 718 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 421045

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 653 655
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GLADENGEN BOLIG AS
Forretningsadresse: Drammensveien 161
0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Anders Larsson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.06.2023



Organisasjonsnr: 919 653 655
GLADENGEN BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 9 | 808 661 975 | 104 571 849 |
| Sum inntekter | | 808 661 975 | 104 571 849 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 794 886 611 | 35 248 558 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 908 786 | |
| Annen driftskostnad | 3 | 818 618 | 1 144 287 |
| Sum kostnader | | 796 614 015 | 36 392 845 |
| Driftsresultat | | 12 047 960 | 68 179 004 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 770 | 69 509 |
| Annen finansinntekt | 4 | | 66 627 366 |
| Sum finansinntekter | | 2 770 | 66 696 875 |
| Annen rentekostnad | 5 | | 14 250 |
| Sum finanskostnader | | | 14 250 |
| Netto finans | | 2 770 | 66 682 625 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 12 050 729 | 134 861 629 |
| Skattekostnad på resultat | 6 | 2 651 160 | 15 012 409 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 9 399 569 | 119 849 220 |
| Årsresultat | | 9 399 569 | 119 849 220 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 9 399 569 | 119 849 220 |
| Totalresultat | | 9 399 569 | 119 849 220 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 280 000 000 | |
| Avsatt til annen egenkapital | | | 119 849 220 |
| Overført fra annen egenkapital | | -270 600 431 | |
| Sum overføringer og disponeringer | 7 | 9 399 569 | 119 849 220 |



Organisasjonsnr: 919 653 655
GLADENGEN BOLIG AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 6 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 8 | 95 165 772 | |
| Maskiner og anlegg | 8 | | |
| Skip og flytende installasjoner | 8 | | |
| Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr | 8 | | |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 95 165 772 | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 4 | 231 532 474 | 238 225 368 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 4 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 5 | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 4 | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 5 | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 231 532 474 | 238 225 368 |
| Sum anleggsmidler | | 326 698 246 | 238 225 368 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Byggeprosjekt | 5, 8, 9 | 402 649 838 | 688 382 458 |
| Sum varer | | 402 649 838 | 688 382 458 |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 1 542 958 | 6 968 871 |
| Konsernfordringer | 5 | 539 057 | 3 448 841 |
| Sum fordringer | | 2 082 015 | 10 417 712 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | 3 527 907 | 2 313 180 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 527 907 | 2 313 180 |



| | | | |
|--|-------|---------------------|--------------------|
| Sum omløpsmidler | | 408 259 760 | 701 113 350 |
| SUM EIENDELER | | 734 958 006 | 939 338 718 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 10 | 400 000 | 400 000 |
| Overkurs | 7 | 174 897 473 | 174 897 473 |
| Sum innskutt egenkapital | | 175 297 473 | 175 297 473 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7 | -138 576 914 | 132 535 330 |
| Sum opptjent egenkapital | | -138 576 914 | 132 535 330 |
| Sum egenkapital | | 36 720 559 | 307 832 802 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 12 178 160 | 19 456 541 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 12 178 160 | 19 456 541 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | | 434 483 872 |
| Langsiktig konserngjeld | 5 | 51 168 488 | 51 168 488 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 51 168 488 | 485 652 360 |
| Sum langsiktig gjeld | | 63 346 648 | 505 108 901 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | | |
| Leverandørgjeld | 8 | 258 660 889 | |
| Betalbar skatt | 6 | 11 486 577 | 747 514 |
| Utbytte | 7 | 10 133 929 | |
| 280 000 000 | | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 5 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 8 | 74 609 404 | 125 649 500 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 634 890 799 | 126 397 014 |
| Sum gjeld | | 698 237 447 | 631 505 915 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 734 958 006 | 939 338 718 |



Organisasjonsnr: 919 653 655
GLADENGEN BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022 Gladengen Bolig AS

Penneo Dokumentnøkkel: HUXCH-B10EG-JGL7D-JAB3K-HZEEJ-XFY06



Resultatregnskap

Gladengen Bolig AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Salgsinntekt | 9 | 808 661 975 | 104 571 849 |
| Sum driftsinntekter | | 808 661 975 | 104 571 849 |
| Varekostnad | | 794 886 611 | 35 248 558 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 908 786 | 0 |
| Annen driftskostnad | 3 | 818 618 | 1 144 287 |
| Sum driftskostnader | | 796 614 015 | 36 392 845 |
| Driftsresultat | | 12 047 960 | 68 179 004 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 770 | 69 509 |
| Annen finansinntekt | 4 | 0 | 66 627 366 |
| Annen rentekostnad | 5 | 0 | 14 250 |
| Resultat av finansposter | | 2 770 | 66 682 625 |
| Resultat før skattekostnad | | 12 050 729 | 134 861 629 |
| Skattekostnad på resultat | 6 | 2 651 160 | 15 012 409 |
| Årsresultat | | 9 399 569 | 119 849 220 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til utbytte | | 280 000 000 | 0 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 0 | 119 849 220 |
| Overført fra annen egenkapital | | 270 600 431 | 0 |
| Sum overføringer | 7 | 9 399 569 | 119 849 220 |

Penneo Dokumentnøkkel: HUXCH-B10EG-JGL7D-JAB3K-HZEEJ-XFV06



Balanse Gladengen Bolig AS

| Eiendeler | Note | 2022 | 2021 |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 8 | 95 165 772 | 0 |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 95 165 772 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 4 | 231 532 474 | 238 225 368 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 231 532 474 | 238 225 368 |
| Sum anleggsmidler | | 326 698 246 | 238 225 368 |
| Omløpsmidler | | | |
| Byggeprosjekt | 5, 8, 9 | 402 649 838 | 688 382 458 |
| Sum varer | | 402 649 838 | 688 382 458 |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 1 542 958 | 6 968 871 |
| Konsernfordringer | 5 | 539 057 | 3 448 841 |
| Sum fordringer | | 2 082 015 | 10 417 712 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 3 527 907 | 2 313 180 |
| Sum bankinnskudd, kontanter o.l | | 3 527 907 | 2 313 180 |
| Sum omløpsmidler | | 408 259 760 | 701 113 350 |
| Sum eiendeler | | 734 958 006 | 939 338 718 |

Penneo Dokumentnøkkel: HUXCH-B10EG-JGL7D-JAB3K-HZEEJ-XFYO6



Balanse

Gladengen Bolig AS

| Egenkapital og gjeld | Note | 2022 | 2021 |
|---|-------|---------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 7, 10 | 400 000 | 400 000 |
| Overkurs | 7 | 174 897 473 | 174 897 473 |
| Sum innskutt egenkapital | | 175 297 473 | 175 297 473 |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 7 | -138 576 914 | 132 535 330 |
| Sum opptjent egenkapital | | -138 576 914 | 132 535 330 |
| Sum egenkapital | | 36 720 559 | 307 832 802 |
| Gjeld | | | |
| <i>Avsetning for forpliktelser</i> | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 12 178 160 | 19 456 541 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 12 178 160 | 19 456 541 |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 5 | 51 168 488 | 51 168 488 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 0 | 434 483 872 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 51 168 488 | 485 652 360 |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 258 660 889 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 11 486 577 | 747 514 |
| Betalbar skatt | 6 | 10 133 929 | 0 |
| Utbytte | 7 | 280 000 000 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 8 | 74 609 404 | 125 649 500 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 634 890 799 | 126 397 014 |
| Sum gjeld | | 698 237 447 | 631 505 915 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 734 958 006 | 939 338 718 |

Styret i Gladengen Bolig AS

Fredrik Sælmer
styrelederJens Petter Sælmer
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, retur, rabatter og andre avslag.

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. 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 kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattkostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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.



Note 2 Varige driftsmidler

| | Næringslokale | Parkering | Teknisk installasjon | Tomt | Totalt |
|--------------------------------|-------------------|------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tilgang | 58 279 215 | 7 154 762 | 7 270 064 | 23 370 517 | 96 074 558 |
| Avgang | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12 | 58 279 215 | 7 154 762 | 7 270 064 | 23 370 517 | 96 074 558 |
| Akk. av-/ nedskrivninger 31.12 | -546 244 | -59 623 | -302 919 | 0 | -908 786 |
| Balanseført verdi 31.12 | 57 732 971 | 7 095 139 | 6 967 145 | 23 370 517 | 95 165 772 |
| Årets avskrivninger | 546 244 | 59 623 | 302 919 | 0 | 908 786 |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | Lineær | Lineær | |
| Økonomisk levetid | 50 år | 50 år | 10 år | IA | |

Note 3 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2022.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Note 4 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

| Selskap | Forretnings- kontor / stemmeandel | Eier- andel | Bokført verdi pr. 31.12 | Årets resultat | EK pr. 31.12 |
|-----------------|--------------------------------------|----------------|----------------------------|-------------------|-----------------|
| Locus Ensjø BRL | Oslo | 100 % | 231 532 474 | 148 | 231 532 622 |



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

| Fordringer | 2022 |
|--|-------------|
| Kortsiktige fordringer Locus Ensjø BRL | 539 057 |
| Gjeld | 2022 |
| Langsiktig gjeld Selmer Eiendom AS* | 51 168 488 |
| Balanseført pr 31.12 | 51 168 488 |

*Renter på byggelån opptatt i konsern, kr. 1 788 388 ila. 2022, inngår i påløpte byggekostnader



Note 6 Skatt

| Årets skattekostnad | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|--------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 10 133 929 | 0 |
| Endring i utsatt skatt | -7 482 769 | 15 012 409 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 2 651 160 | 15 012 409 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | 12 050 729 | 134 861 629 |
| Permanente forskjeller | 0 | -66 623 407 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 63 613 782 | -81 985 081 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | -29 601 197 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | 46 063 314 | -13 746 860 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 10 133 929 | 0 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 10 133 929 | 0 |

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

| | 2022 | 2021 | Endring |
|---|-------------------|--------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler | 7 198 812 | 6 061 088 | -1 137 724 |
| Varelager/ byggeprosjekt | 55 489 469 | 118 282 241 | 62 792 771 |
| Gevinst – og tapskonto | -165 061 | -206 326 | -41 265 |
| Avsetninger mv | -2 000 000 | 0 | 2 000 000 |
| Sum | 60 523 220 | 124 137 003 | 63 613 783 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | 0 | -29 601 197 | -29 601 197 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | -5 167 947 | -5 167 947 | 0 |
| Grunnlag for utsatt skatt | 55 355 273 | 89 367 858 | 34 012 585 |
| Utsatt skatt (22 %) | 12 178 160 | 19 660 929 | 7 482 769 |

Note 7 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs Annen egenkapital | Sum egenkapital | |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------|
| Pr. 01.01 | 400 000 | 174 897 473 | 132 535 330 | 307 832 802 |
| Fusjon Gladengen Søksson Næring AS | 0 | 0 | -511 813 | -511 813 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 9 399 569 | 9 399 569 |
| Avsatt utbytte | 0 | 0 | -280 000 000 | -280 000 000 |
| Pr 31.12 | 400 000 | 174 897 473 | - 138 576 914 | 36 720 559 |

Innfusjoneringen av Gladengen Søksson Næring er gjennomført som en mor-datter fusjon til kontinuitet

Note 8 Pantstillelser

Selskapet har stilt driftsmidler som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner. DNB har en pantobligasjon pålydende MNOK 1 400. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr 497 815 610.

Det foreligger en tinglyst utbyggingsavtale med Oslo Kommune som rettighetshaver. I den forbindelse er det tinglyst et pantedokument stort kr. 16.666.700.



Note 9 Langsiktige tilvirkningskontrakter

| Balanseførte verdier vedrørende prosjekter | 2022 | 2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| Inkludert i byggeprosjekt | | |
| Opptjent ikke fakturert produksjon | 341 485 483 | 104 571 849 |
| Periodiserte kontraktskostnader | 61 164 355 | 583 810 609 |
| Sum | 402 649 838 | 688 382 458 |
| Inkludert i kortsiktig gjeld | | |
| Forskudd fra kunder | - 72 491 171 | -125 649 500 |
| Resultatposter vedrørende prosjekter | | |
| Resultat på prosjekter under utførelse | | |
| Resultatførte totale inntekter | 808 661 975 | 104 571 849 |
| Kostnadsførte påløpte kostnader | 794 886 611 | 35 248 558 |
| Andel kontraktsfortjeneste inntektsført | 13 775 364 | 69 323 291 |

Byggeprosjektet startet opp 2020 og forventet ferdigstilling er 2023.

Som del av totale inntekter er også leieinntekter kr 1 719 850

Note 10 Antall aksjer, aksjeeiere m

| Aksjekapital | Antall | Pålydende | Balanseført |
|---|--------|----------------------|------------------|
| Ordinære aksjer | 4 000 | 100 | 400 000 |
| Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer: | | | |
| Aksjonærer: | | Antall aksjer | Eierandel |
| Selmer Eiendom AS | | 2 000 | 50 % |
| Selmer Eiendom Ensjø AS | | 2 000 | 50 % |

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.



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."

Jens Petter Selmer

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-3228048

IP: 212.33.xxx.xxx

2023-05-03 12:40:10 UTC



Fredrik Selmer

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-2388806

IP: 212.33.xxx.xxx

2023-05-03 13:47:11 UTC



Penneo DokumentID: HUXCH-B10EG-JGL7D-JAB3K-HZEEJ-XFY06

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Gladengen Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gladengen Bolig AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022,
- Resultatregnskap 2022
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2022
- 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Konklusjon om årsberetningen

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

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 avviklet.

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>

BDO AS

Roar Svensbakken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemco Dokumentnøkkel: J7K8Q-B3WU8-SEY6Q-GPVDH-TOGAA-2QVI



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."

Roar Svensbakken

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-656341

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-05 06:34:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J7K8Q-B3WU8-SEY6Q-GPVDH-TOGAA-2QW1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsberetning 2022 - Gladengen Bolig AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Kjøp, utbygging, prosjektering, prosjektledelse, drift, utleie og salg av fast eiendom, samt finansiering og deltagelse i annen forretningsvirksomhet.

Selskapets hovedkontor er i Oslo, og driften er lokalisert i Oslo.

Driften har bestått av oppføring og salg av boligkompleks med næringslokaler.

Redegjørelse for årsregnskapet

Regnskapet viser et årsresultat på NOK9.399.569

Driftsinntektene økte fra NOK104.571.849 i fjor til NOK808.661.975 i 2022.

Det har ikke medgått kostnader til utvikling i 2022.

Samlet nette kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var på NOK263.032.604, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde NOK12.047.960. Differansen er nedbetaling av byggelån på NOK 175.822.983 og aktivering av Næringslokaler i Hus A med NOK 85.994.894.

Selskapets likviditetsbeholdning var NOK3.527.907 per 31.12.2022. Selskapets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2022 11 % av samlet gjeld i selskapet, sammenlignet med 20 % pr. 31.12.2021. Denne reduksjon skyldes til dels nedbetaling av langsiktig gjeld. Selskapets finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2022 kan konsernet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 734.958.006, sammenlignet med NOK 939.338.718 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var på NOK36.720.559

Fremtidig utvikling

Selskapet ser positivt på den fremtidige utvikling. Utviklingen av selskapet vil bli påvirket av den generelle samfunnsutviklingen.

Finansiell risiko

Selskapet er klar over den finansielle uroen som preger økonomien i markedet, også forsterket av krigen i Ukraina. Styret vurderer at det på kort sikt ikke har noen effekt på virksomheten i negativ betydning.

Overordnet om målsetting og strategi

Gladengen Bolig har hatt en målsetting om å bygge 206 leiligheter, en barnehage samt næringslokaler. Alle leilighetene er solgt, og pr. april 2023 er 161 av leilighetene overlevert og innflyttet. Overleveringene har gått meget bra, og styret er fornøyd med prosessen. Alle næringslokalene er utleid med avtalt overtakelse i mai 2023. Barnehagen forventes overlevert i september 2023.

Gladengen Bolig AS er ikke eksponert for valutarisiko.



Kreditrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, men en økning kan ventes på grunn av endring i markedsforholdene. Selskapet har ikke hatt tap på fordringer.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2023.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Gladengen Bolig AS:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Annen egenkapital | 270.600.431 |
| Avsatt til utbytte | 280.000.000 |
| Totalt disponert | 9.399.569 |

Forslaget er begrunnet i eiernes ønske om å utbetale utbytte til eierne.

Arbeidsmiljø

Det er ingen ansatte i selskapet

Likestilling og diskriminering

Det er ingen ansatte i selskapet

Ytre miljø

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Forurensningsfaren håndteres i overensstemmelse med gjeldende bestemmelser og tillatelser.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet styreansvarsforsikring som dekker alle operative styrer.

Åpenhetsloven

Vår partner i boligprosjektet er AF-gruppen, og kontrakten forplikter alle parter til å sikre grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold på byggeplass, relatert til økonomiske, sosiale og politiske rettigheter i arbeidslivet. Ytterligere informasjon kan fås på forespørsel.

Oslo.....

Fredrik Selmer
Styreleder

Jens Petter Selmer
Styremedlem



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."

Jens Petter Selmer

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-3228048

IP: 212.33.xxx.xxx

2023-05-03 12:40:10 UTC



Fredrik Selmer

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-2388806

IP: 212.33.xxx.xxx

2023-05-03 13:47:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KGLDF-LÖNTQ-NHXJT-USAUY-XO05Z-P2EVI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>