



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 30.01.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	207 466 753	806 942 124
Leieinntekter	1	5 727 904	1 719 850
Sum inntekter		213 194 656	808 661 975
Kostnader			
Varekostnad		154 111 483	794 886 611
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 319 687	908 786
Annen driftskostnad	3	1 281 865	818 618
Sum kostnader		158 713 035	796 614 015
Driftsresultat		54 481 621	12 047 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	3 409 672	2 770
Annen finansinntekt	5		
Sum finansinntekter		3 409 672	2 770
Annen rentekostnad	4	665 218	
Sum finanskostnader		665 218	
Netto finans		2 744 454	2 770
Ordinært resultat før skattekostnad		57 226 076	12 050 729
Skattekostnad på resultat	6	12 616 527	2 651 160
Ordinært resultat etter skattekostnad		44 609 549	9 399 569
Årsresultat		44 609 549	9 399 569
Årsresultat etter minoritetsinteresser		44 609 549	9 399 569
Totalresultat		44 609 549	9 399 569
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		71 500 000	280 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overført fra annen egenkapital		-26 890 451	-270 600 431
Sum overføringer og disponeringer	7	44 609 549	9 399 569



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	660 398	
Sum immaterielle eiendeler		660 398	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	112 810 774	95 165 772
Sum varige driftsmidler	2	112 810 774	95 165 772
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5		231 532 474
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
Sum finansielle anleggsmidler			231 532 474
Sum anleggsmidler		113 471 172	326 698 246
Omløpsmidler			
Varer			
Byggeprosjekt	1	34 923 009	402 649 838
Sum varer		34 923 009	402 649 838
Fordringer			
Kundefordringer		404 732	
Andre kortsiktige fordringer		18 034	1 542 958
Konsernfordringer	4	75 715 571	539 057
Sum fordringer		76 138 337	2 082 015
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 646 751	3 527 907
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 646 751	3 527 907
Sum omløpsmidler		116 708 097	408 259 760



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		230 179 268	734 958 006
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	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	-165 467 365	-138 576 914
Sum opptjent egenkapital		-165 467 365	-138 576 914
Sum egenkapital		9 830 108	36 720 559
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		12 178 160
Sum avsetninger for forpliktelser			12 178 160
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4		51 168 488
Øvrig langsiktig gjeld	4		
Sum annen langsiktig gjeld			51 168 488
Sum langsiktig gjeld		0	63 346 648
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			258 660 889
Leverandørgjeld		463 316	11 486 577
Betalbar skatt	6	25 455 085	10 133 929
Skyldig offentlige avgifter		213 467	
Utbytte	7	71 500 000	280 000 000
Kortsiktig konserngjeld	4	120 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	1	2 717 294	74 609 404
Sum kortsiktig gjeld		220 349 161	634 890 799



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		220 349 161	698 237 447
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		230 179 268	734 958 006



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 688724

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 30.01.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.07.2024



Organisasjonsnr: 919 653 655
GLADENGEN BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	207 466 753	806 942 124
Leieinntekter	1	5 727 904	1 719 850
Sum inntekter		213 194 656	808 661 975
Kostnader			
Varekostnad		154 111 483	794 886 611
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 319 687	908 786
Annen driftskostnad	3	1 281 865	818 618
Sum kostnader		158 713 035	796 614 015
Driftsresultat		54 481 621	12 047 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	3 409 672	2 770
Annen finansinntekt	5		
Sum finansinntekter		3 409 672	2 770
Annen rentekostnad	4	665 218	
Sum finanskostnader		665 218	
Netto finans		2 744 454	2 770
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	12 616 527	2 651 160
Ordinært resultat etter skattekostnad		44 609 549	9 399 569
Årsresultat		44 609 549	9 399 569
Årsresultat etter minoritetsinteresser		44 609 549	9 399 569
Totalresultat		44 609 549	9 399 569
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		71 500 000	280 000 000
Overført fra annen egenkapital		-26 890 451	-270 600 431
Sum overføringer og disponeringer	7	44 609 549	9 399 569



Organisasjonsnr: 919 653 655
GLADENGEN BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	660 398	
Sum immaterielle eiendeler		660 398	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	112 810 774	95 165 772
Sum varige driftsmidler	2	112 810 774	95 165 772
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5		231 532 474
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
Sum finansielle anleggsmidler			231 532 474
Sum anleggsmidler		113 471 172	326 698 246
Omløpsmidler			
Varer			
Byggeprosjekt	1	34 923 009	402 649 838
Sum varer		34 923 009	402 649 838
Fordringer			
Kundefordringer		404 732	
Andre kortsiktige fordringer		18 034	1 542 958
Konsernfordringer	4	75 715 571	539 057
Sum fordringer		76 138 337	2 082 015
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		5 646 751	3 527 907
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 646 751	3 527 907
Sum omløpsmidler		116 708 097	408 259 760
SUM EIENDELER		230 179 268	734 958 006



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	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	-165 467 365	-138 576 914
Sum opptjent egenkapital		-165 467 365	-138 576 914

Sum egenkapital		9 830 108	36 720 559
------------------------	--	------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6		12 178 160
--------------	---	--	------------

Sum avsetninger for forpliktelseser			12 178 160
--	--	--	-------------------

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld	4		51 168 488
-------------------------	---	--	------------

Øvrig langsiktig gjeld	4		
------------------------	---	--	--

Sum annen langsiktig gjeld			51 168 488
-----------------------------------	--	--	-------------------

Sum langsiktig gjeld		0	63 346 648
-----------------------------	--	----------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner			258 660 889
--------------------------------	--	--	-------------

Leverandørgjeld		463 316	11 486 577
-----------------	--	---------	------------

Betalbar skatt	6	25 455 085	10 133 929
----------------	---	------------	------------

Skyldig offentlige avgifter		213 467	
-----------------------------	--	---------	--

Utbytte	7	71 500 000	280 000 000
---------	---	------------	-------------

Kortsiktig konserngjeld	4	120 000 000	
-------------------------	---	-------------	--

Annen kortsiktig gjeld	1	2 717 294	74 609 404
------------------------	---	-----------	------------

Sum kortsiktig gjeld		220 349 161	634 890 799
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Sum gjeld		220 349 161	698 237 447
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		230 179 268	734 958 006
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



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 2023 Gladengen Bolig AS



Resultatregnskap

Gladengen Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	207 466 753	806 942 124
Leieinntekter	1	5 727 904	1 719 850
Sum driftsinntekter		<u>213 194 656</u>	<u>808 661 975</u>
Varekostnad		154 111 483	794 886 611
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 319 687	908 786
Annen driftskostnad	3	1 281 865	818 618
Sum driftskostnader		<u>158 713 035</u>	<u>796 614 015</u>
Driftsresultat		<u>54 481 621</u>	<u>12 047 960</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	3 409 672	2 770
Annen rentekostnad	4	665 218	0
Resultat av finansposter		<u>2 744 454</u>	<u>2 770</u>
Resultat før skattekostnad		<u>57 226 076</u>	<u>12 050 729</u>
Skattekostnad på resultat	6	12 616 527	2 651 160
Årsresultat		<u>44 609 549</u>	<u>9 399 569</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		71 500 000	280 000 000
Overført fra annen egenkapital		26 890 451	270 600 431
Sum overføringer	7	<u>44 609 549</u>	<u>9 399 569</u>



Balanse
Gladengen Bolig AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Utsatt skattefordel	6	660 398	0
Sum immaterielle eiendeler		660 398	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	112 810 774	95 165 772
Sum varige driftsmidler	2	112 810 774	95 165 772
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	0	231 532 474
Sum finansielle anleggsmidler		0	231 532 474
Sum anleggsmidler		113 471 172	326 698 246
Omløpsmidler			
Byggeprosjekt	1	34 923 009	402 649 838
Sum varer		34 923 009	402 649 838
Fordringer			
Kundefordringer		404 732	0
Andre kortsiktige fordringer		18 034	1 542 958
Konsernfordringer	4	75 715 571	539 057
Sum fordringer		76 138 337	2 082 015
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 646 751	3 527 907
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		5 646 751	3 527 907
Sum omløpsmidler		116 708 097	408 259 760
Sum eiendeler		230 179 268	734 958 006



Balanse

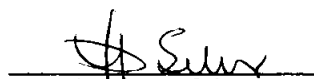
Gladengen Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	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	-165 467 365	-138 576 914
Sum opptjent egenkapital		-165 467 365	-138 576 914
Sum egenkapital		9 830 108	36 720 559
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	0	12 178 160
Sum avsetning for forpliktelser		0	12 178 160
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	4	0	51 168 488
Sum annen langsiktig gjeld		0	51 168 488
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	258 660 889
Leverandørgjeld		463 316	11 486 577
Betalbar skatt	6	25 455 085	10 133 929
Skyldig offentlige avgifter		213 467	0
Utbytte	7	71 500 000	280 000 000
Kortsiktig konserngjeld	4	120 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	1	2 717 294	74 609 404
Sum kortsiktig gjeld		220 349 161	634 890 799
Sum gjeld		220 349 161	698 237 447
Sum egenkapital og gjeld		230 179 268	734 958 006

Styret i Gladengen Bolig AS



Fredrik Selmer
styreleder



Jens Petter Selmer
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, returer, 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

Skattekostnaden 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 1 Langsiktige tilvirkningskontrakter

Balansførte verdier vedrørende prosjekter	2023	2022
Inkludert i byggeprosjekt		
Opptjent ikke fakturert produksjon	0	341 485 483
Periodiserte kontraktskostnader	0	61 164 355
Sum	0	402 649 838
Inkludert i kortsiktig gjeld		
Forskudd fra kunder		- 72 491 171
Resultatposter vedrørende prosjekter	2023	2022
Resultat på prosjekter under utførelse		
Resultatførte totale inntekter	213 194 656	808 661 975
Kostnadsførte påløpte kostnader	154 111 483	794 886 611
Andel kontraktsfortjeneste inntektsført	59 083 173	13 775 364

Byggeprosjektet startet opp 2020 og ble ferdigstilt og overlevert i løpet av første halvår 2023. Gjenstående relaterer seg til ferdigstilt del av prosjektet som overleveres iht. kontrakt i 2024. Dette byggeprosjektet er bokført til avtalt salgsverdi.

Som del av totale inntekter er også leieinntekter kr 5 733 401

Note 2 Varige driftsmidler

	Næringslokale	Teknisk installasjon	Tomt	Parkering	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	58 279 215	7 270 064	23 370 517	7 154 762	96 074 558
Tilgang	13 051 470	24 822 743			37 874 213
Avgang	-7 688 028*	0	- 7 977 941#	-1 243 555	-16 909 524
Anskaffelseskost 31.12	63 642 657	32 092 807	15 392 576	5 708 484	117 039 247
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-2 026 781	-1 998 969	0	-202 723	-4 228 473
Balansført verdi 31.12	61 615 876	30 093 838	15 392 576	5 708 484	112 810 774
Årets avskrivninger	1 480 537	1 696 050	0	143 100	3 319 687
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	
Økonomisk levetid	50 år	20 år	IA	10 år	

*Avgang relatert til næringslokaler er omklassifisering til tekniske installasjoner ifm. ferdigstillelse av oppføring næringslokaler

#Avgang tomt relaterer seg til overlevering av tomtearealer i forbindelse med ferdigstillelse og overlevering av boligprosjekt.



Note 3 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2023.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til medlemmer av styret eller andre nærstående parter.

OTP

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

Note 4 Mellomværende med nærstående selskaper

<u>Fordringer</u>	<u>2023</u>
Kortsiktige fordringer Westside AS*	61 215 571
Kortsiktige fordringer Selmer Eiendom AS*	14 500 000
Gjeld	2023
Langsiktig gjeld Selmer Eiendom AS*	0
Langsiktig gjeld Locus Gladengen AS	120 000 000
Balansført pr 31.12	120 000 000

*Renteinntekter tilknyttet de kortsiktige fordringen utgjør i sum 2 245 884,-. Rentekostnader relatert til Selmer Eiendom AS utgjør 526 698,-



Note 5 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Gladengen Bolig AS var tidligere eier av Locus Ensjø BRL. Dette ble i forbindelse med ferdigstilling og overlevering av de siste byggetrinnene i boligprosjektet overdratt til andelseierne ved deres overtagelse av leiligheter som representerer andelene.



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	25 455 085	10 133 929
Endring i utsatt skatt	-12 838 558	-7 482 769
Skattekostnad ordinært resultat	12 616 527	2 651 160
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	57 226 076	12 050 729
Permanente forskjeller	121 774	0
Endring i midlertidige forskjeller	58 357 081	63 613 782
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-29 601 197
Skattepliktig inntekt	115 704 930	46 063 314
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	25 455 085	10 133 929
Sum betalbar skatt i balansen	25 455 085	10 133 929

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	7 723 961	6 061 088	-1 662 873
Varelager/byggeprosjekt	-3 425 773	55 489 469	58 915 242
Gevinst - og tapskonto	-132 049	-165 061	-33 012
Avsetninger mv	-2 000 000	-2 000 000	0
Sum	2 166 139	59 385 496	57 219 357
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-5 167 947	-5 167 947	0
Grunnlag for utsatt skatt	-3 001 808	54 217 549	57 219 357
Utsatt skatt (22 %)	-660 398	19 660 929	20 321 327

Note 7 Egenkapital

	OAksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	400 000	174 897 473	-138 576 914	36 720 559
Fusjon Gladengen Seksjon Næring AS	0	0		
Årets resultat	0	0	44 609 549	44 609 549
Avsatt utbytte	0	0	-71 500 000	-71 500 000
Pr 31.12	400 000	174 897 473	- 165 467 365	9 830 108



Note 8 Antall aksjer, aksjeeiere m

<u>Aksjekapital</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Balanseført</u>
Ordinære aksjer	4 000	100	400 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

<u>Aksjonærer:</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel</u>
Selmer Eiendom AS	2 000	50 %
Locus Gladengen AS	2 000	50 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.



Årsberetning 2023 - 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, samt drift av næringslokaler.

Redegjørelse for årsregnskapet

Regnskapet viser et årsresultat på NOK 44.609.549

Salgsinntektene redusertes fra NOK 806.942.124 i fjor til NOK 207.466.753 i 2023.

Det har ikke medgått kostnader til utvikling i 2023.

Samlet netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var på NOK 261.380.436, mens resultatet før skatt utgjorde NOK 57.226.076. Differansen er endring varer i arbeid på NOK 367.726.829 og endring i konsernmellomværende på NOK 75.176.514 endring i Forskudd fra kunder på NOK 72.494.171.

Selskapets likviditetsbeholdning var NOK 5.646.751 per 31.12.2023. Selskapets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2023 100 % av samlet gjeld i selskapet, sammenlignet med 11 % pr. 31.12.2022. Denne økning skyldes at all gjeld er definert som kortsiktig og forventes innfridd innen 30.06.2024. Selskapets finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2023 kan konsernet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 230.179.268, sammenlignet med NOK 734.958.006 året før. Egenkapitalen per 31.12.2023 var på NOK 9.830.108 og egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var på 4.2%.

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 og krig i midt-østen. 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. mai 2023 var alle 206 leilighetene overlevert. Overleveringene har gått meget bra, og kjøperne er overlag meget fornøyde. Det er ikke noen uavklarte forhold eller tvister per 31.12.2023.

Alle næringslokalene er utleid og tatt i bruk i løpet av 2023. For Barnehagen er det inngått skriftlig kjøpekontrakt, med avtalt salgssum. Det er forventet overlevering i første halvår 2024.



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:

Årsresultat	44.609.549
Avsatt til utbytte	71.500.000
Overført fra annen EK	26.890.451

Forslaget er begrunnet i eernes 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 styreverv.

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, 30.01.2024


Fredrik Selmer
Styreleder


Jens Petter Selmer
Styremedlem



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 2023,
- Resultatregnskap 2023
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2023
- 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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)

Pennco Dokumentnøkkel: 513AY-13A01-QE0CE-Q3YFW-DET6B-0104Z



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

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-656341

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-02 07:05:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 513AY-13A0I-QE0CE-Q3YFW-DET6B-0104Z

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>