



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	988 659 231
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	GJELSTEN BOLIG AS
Forretningsadresse:	Lilleakerveien 8 0283 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	Even Jermstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.04.2024

### 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, 29.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		13 291 281	
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 291 281</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		18 075 712	776
Avskrivning av varige driftsmidler		17 175	
Annen driftskostnad		5 383 830	4 064 877
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 476 717</b>	<b>4 065 653</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 185 436</b>	<b>-4 065 653</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		420 000	27 002 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		18 637 913	11 166 090
Annen renteinntekt		143 201	
Annen finansinntekt		1 200 000	1 200 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 401 114</b>	<b>39 368 090</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 602 500	
Annen rentekostnad		63 728 361	43 392 079
Annen finanskostnad		8 211 800	9 231 212
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>76 542 661</b>	<b>52 623 291</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-56 141 547</b>	<b>-13 255 201</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-66 326 983</b>	<b>-17 320 854</b>
Skattekostnad på resultat		-14 591 893	-3 057 275
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-51 735 090</b>	<b>-14 263 579</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-51 735 090</b>	<b>-14 263 579</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-51 735 091</b>	<b>-14 263 579</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Udekket tap		-41 439 210	
Overført fra annen egenkapital		-10 295 881	-14 263 579
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-51 735 091</b>	<b>-14 263 579</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		16 829 237	2 237 344
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>16 829 237</b>	<b>2 237 344</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		186 387	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>186 387</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		956 377 739	956 377 739
Lån til foretak i samme konsern		106 931 880	187 024 708
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 063 309 619</b>	<b>1 143 402 447</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 080 325 243</b>	<b>1 145 639 791</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 271 901	
Andre kortsiktige fordringer		96 698	
Konsernfordringer		219 618 224	122 292 690
<b>Sum fordringer</b>		<b>222 986 823</b>	<b>122 292 690</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 459 294	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 459 294</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>230 446 117</b>	<b>122 292 690</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 310 771 360</b>	<b>1 267 932 481</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		195 000 000	195 000 000
Overkurs		4 967 750	4 967 750
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>199 967 750</b>	<b>199 967 750</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			10 295 881
Udekket tap		41 439 210	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-41 439 210</b>	<b>10 295 881</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>158 528 540</b>	<b>210 263 631</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		585 681 655	659 977 347
Langsiktig konserngjeld		94 602 500	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>680 284 155</b>	<b>659 977 347</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>680 284 155</b>	<b>659 977 347</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		442 940 340	388 254 133
Leverandørgjeld		3 047 813	1 895 176
Skyldig offentlige avgifter		2 712 563	
Annen kortsiktig gjeld		23 257 947	7 542 194
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>471 958 663</b>	<b>397 691 503</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 152 242 818</b>	<b>1 057 668 850</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 310 771 358</b>	<b>1 267 932 481</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekter	1	1 189 153 402	1 012 598 086
Leieinntekter		49 159 013	43 584 027
Inntekt på investering i TS	2	23 034 589	47 038 212
Gevinst ved salg aksjer		113 597 393	5 825 478
Gevinst ved salg driftsmidler		27 640	42 400
Andre driftsinntekter		7 334 046	7 387 729
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 382 306 083</b>	<b>1 116 475 932</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	1	1 063 761 587	903 617 260
Lønnskostnader	3	84 426 471	63 384 021
Ordinære avskrivninger	4	14 406 226	13 920 957
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	7 500 000	
Annen driftskostnad	3	63 396 434	72 161 134
Tap ved salg varige driftsmidler		1 546 463	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 235 037 181</b>	<b>1 053 083 372</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>147 268 902</b>	<b>63 392 560</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6	17 299 680	13 922 651
Andre finansinntekter		6 289 416	5 987 275
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 589 096</b>	<b>19 909 926</b>
Annen rentekostnad	6,12	152 997 373	95 022 200
Andre finanskostnader		8 429 364	9 496 663
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>161 426 737</b>	<b>104 518 863</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-137 837 641</b>	<b>-84 608 937</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 431 261</b>	<b>-21 216 377</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-29 733 151	-17 149 818
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>39 164 412</b>	<b>-4 066 559</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsresultat		39 164 412	-4 066 559
Minoritetsinteresser		14 439 234	7 478 784
Årsresultat etter minoritetsinteresser		24 725 178	-11 545 343
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fra/til annen egenkapital		24 725 178	-11 545 343
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>24 725 178</b>	<b>-11 545 343</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	17 677 810	3 545 549
Merverdi prosjektportefølje	5	23 400 000	31 200 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>41 077 810</b>	<b>34 745 549</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	4,6	2 665 633 509	2 575 465 053
Utleieboliger under oppføring	4,6	123 326 364	73 585 908
Anlegg under utførelse	4,6	30 775 765	2 084 855
Kontormaskiner, inventar og transportmidler	4	4 172 646	5 727 190
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 823 908 284</b>	<b>2 656 863 006</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i tilknyttet selskap	2,6	430 962 541	423 173 221
Langsiktige fordringer	6,8	40 974 236	39 768 375
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>471 936 777</b>	<b>462 941 596</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 336 922 871</b>	<b>3 154 550 151</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Leiligheter under oppføring	6	1 909 930 316	1 417 569 667
Leiligheter og p-plasser for salg		33 525 076	13 582 930
Prosjekter i arbeid	6	428 108 163	375 019 250
<b>Sum varer</b>		<b>2 371 563 555</b>	<b>1 806 171 847</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1,8	185 417 775	123 002 629
Fordringer på tilknyttede selskaper	8	399 346 541	366 613 385
Andre kortsiktige fordringer		83 808 812	65 134 123
<b>Sum fordringer</b>		<b>668 573 128</b>	<b>554 750 137</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre aksjer		8 105 000	



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum investeringer</b>		<b>8 105 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter		192 818 468	84 855 547
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>192 818 468</b>	<b>84 855 547</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 241 060 151</b>	<b>2 445 777 531</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 577 983 022</b>	<b>5 600 327 682</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10,11	195 000 000	195 000 000
Overkurs	11	4 967 750	4 967 750
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>199 967 750</b>	<b>199 967 750</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	349 431 069	353 133 071
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>349 431 069</b>	<b>353 133 071</b>
Minoritetsinteresser	11	74 059 294	62 133 158
<b>Sum egenkapital</b>		<b>623 458 113</b>	<b>615 233 979</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	24 362 417	25 056 545
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>24 362 417</b>	<b>25 056 545</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,12	2 408 055 946	2 635 851 638
Langsiktig konserngjeld		94 602 500	
Annen langsiktig gjeld	6	694 289 553	363 011 091
Investering i tilknyttet selskap	2	17 804 427	17 346 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 214 752 426</b>	<b>3 016 209 329</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 239 114 843</b>	<b>3 041 265 874</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,9	2 190 598 288	1 455 835 571
Leverandørgjeld		111 625 015	112 922 396
Betalbar skatt	7	14 306	10 222
Skyldige offentlige avgifter		4 769 619	3 748 516
Annen kortsiktig gjeld		408 402 838	371 311 124
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 715 410 066</b>	<b>1 943 827 829</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 954 524 909</b>	<b>4 985 093 703</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 577 983 022</b>	<b>5 600 327 682</b>



## GJELSTEN BOLIG AS

<i>Morselskap</i>		<i>RESULTATREGNSKAP</i>		<i>Konsern</i>	
2023	2022	Note	2023	2022	
					<i>Driftsinntekter</i>
13 291 281	0	1	1 189 153 402	1 012 598 086	Prosjektinntekter
0	0		113 597 393	5 825 478	Gevinst ved salg aksjer
0	0		27 640	42 400	Gevinst ved salg driftsmidler
0	0	2	23 034 589	47 038 212	Inntekt på investering i tilknyttet selskap
0	0		49 159 013	43 584 027	Leieinntekter
0	0		7 334 046	7 387 729	Andre driftsinntekter
<b>13 291 281</b>	<b>0</b>		<b>1 382 306 083</b>	<b>1 116 475 933</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>
0	0	1	1 063 761 587	903 617 260	Prosjektkostnader
<b>13 291 281</b>	<b>0</b>		<b>318 544 496</b>	<b>212 858 672</b>	<b>Netto driftsinntekter</b>
					<i>Driftskostnader</i>
18 075 712	776	3	84 426 471	63 384 021	Lønnskostnader
17 175	0	4	6 606 226	6 120 957	Ordinære avskrivninger
0	0	5	7 800 000	7 800 000	Ordinære avskrivninger merverdi
0	0		1 546 463	0	Tap ved salg varige driftsmidler
0	0	4	7 500 000	0	Nedskrivning av varige driftsmidler
5 383 830	4 064 877	3	63 396 434	72 161 134	Andre driftskostnader
<b>23 476 716</b>	<b>4 065 653</b>		<b>171 275 595</b>	<b>149 466 112</b>	<b>Sum driftskostnader</b>
<b>-10 185 436</b>	<b>-4 065 653</b>		<b>147 268 902</b>	<b>63 392 560</b>	<b>Driftsresultat</b>
<b>-10 168 261</b>	<b>-4 065 653</b>		<b>169 175 128</b>	<b>77 313 517</b>	<b>EBITDA</b>
					<i>Finansinntekter og finanskostnader</i>
420 000	27 002 000		0	0	Inntekt på investering i datterselskap
18 781 113	11 166 090	6	17 299 680	13 922 651	Renteinntekter
1 200 000	1 200 000		6 289 416	5 987 275	Andre finansinntekter
68 330 861	43 392 079	6,12	152 997 373	95 022 200	Rentekostnader
8 211 800	9 231 212		8 429 364	9 496 663	Andre finanskostnader
<b>-56 141 548</b>	<b>-13 255 201</b>		<b>-137 837 641</b>	<b>-84 608 937</b>	<b>Netto finansposter</b>
<b>-66 326 984</b>	<b>-17 320 854</b>		<b>9 431 261</b>	<b>-21 216 377</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>
-14 591 893	-3 057 275	7	-29 733 151	-17 149 819	Skattekostnad på ordinært resultat
<b>-51 735 091</b>	<b>-14 263 579</b>		<b>39 164 412</b>	<b>-4 066 559</b>	<b>ÅRSRESULTAT</b>
			14 439 234	7 478 784	Minoritetens andel
			24 725 178	-11 545 343	Majoritetens andel
			<b>39 164 412</b>	<b>-4 066 559</b>	
					<i>Overføringer:</i>
0	0				Avsetning til utbytte
-51 735 091	-14 263 579				Overføringer annen egenkapital
<b>-51 735 091</b>	<b>-14 263 579</b>				

Organisasjonsnummer: 988 659 231

Penneo Dokumentnøkkel: BFMIC-NQEFX-EZEAX-TQ2K8-EU0V8-EJF6I



## GJELSTEN BOLIG AS

<i>Morselskap</i>		<i>BALANSE PR. 31.12</i>		<i>Konsern</i>	
2023	2022		Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>					
<b>Anleggsmidler</b>					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
		Merverdi prosjektportefølje	5	23 400 000	31 200 000
16 829 237	2 237 344	Utsatt skattefordel	7	17 677 810	3 545 549
16 829 237	2 237 344	<i>Sum immaterielle eiendeler</i>		41 077 810	34 745 549
<i>Varige driftsmidler</i>					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,6	2 665 633 509	2 575 465 053
0	0	Anlegg under utførelse	4,6	30 775 765	2 084 855
0	0	Utleieboliger under oppføring	4,6	123 326 364	73 585 908
186 387	0	Kontormaskiner, inventar og transportmid	4	4 172 646	5 727 190
186 387	0	<i>Sum varige driftsmidler</i>		2 823 908 284	2 656 863 006
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
0	0	Langsiktige fordringer	6,8	40 974 236	39 768 375
106 931 880	187 024 708	Lån til konsernselskap	6	0	0
956 377 739	956 377 739	Investering i datterselskap	6	0	0
		Investering i tilknyttet selskap	2,6	430 962 541	423 173 221
1 063 309 619	1 143 402 447	<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		471 936 776	462 941 596
1 080 325 243	1 145 639 791	<b>Sum anleggsmidler</b>		3 336 922 870	3 154 550 151
<b>Omløpsmidler</b>					
<i>Varer</i>					
0	0	Leiligheter under oppføring	6	1 909 930 316	1 417 569 667
0	0	Leiligheter og p-plasser for salg		33 525 076	13 582 930
0	0	Prosjekter i arbeid	6	428 108 163	375 019 250
0	0	<i>Sum varer</i>		2 371 563 555	1 806 171 847
<i>Fordringer</i>					
3 271 901	0	Kundefordringer	1,8	185 417 775	123 002 629
219 618 224	122 292 690	Fordringer på konsernselskap	6	0	0
0	0	Fordringer på tilknyttede selskaper	8	399 346 541	366 613 385
96 698	0	Andre kortsiktige fordringer		83 808 813	65 134 122
222 986 822	122 292 690	<i>Sum fordringer</i>		668 573 129	554 750 137
<i>Investeringer</i>					
0	0	Andre aksjer		8 105 000	0
0	0	<i>Sum investeringer</i>		8 105 000	0
<i>Bankinnskudd og kontanter</i>					
7 459 294	0	Bankinnskudd og kontanter	9	192 818 468	84 855 547
7 459 294	0	<i>Sum bankinnskudd og kontanter</i>		192 818 468	84 855 547
230 446 116	122 292 690	<b>Sum omløpsmidler</b>		3 241 060 152	2 445 777 531
1 310 771 359	1 267 932 481	<b>SUM EIENDELER</b>		6 577 983 022	5 600 327 682

Organisasjonsnummer: 988 659 231

Penneo Dokumentnøkkel: BFMIC-NQEFX-EZEAX-TQ2K8-EU0V8-EJF6I



## GJELSTEN BOLIG AS

Morselskap		BALANSE PR. 31.12		Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>Egenkapital</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
195 000 000	195 000 000	Aksjekapital	10,11	195 000 000	195 000 000
4 967 750	4 967 750	Overkurs	11	4 967 750	4 967 750
199 967 750	199 967 750	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		199 967 750	199 967 750
<b>Opptjent egenkapital</b>					
-41 439 210	10 295 881	Annen egenkapital	11	349 431 068	353 133 071
-41 439 210	10 295 881	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		349 431 068	353 133 071
0	0	Minoritetsinteresser	11	74 059 294	62 133 158
158 528 540	210 263 631	<b>Sum egenkapital</b>		623 458 113	615 233 979
<b>Gjeld</b>					
<b>Avsetning for forpliktelser</b>					
0	0	Utsatt skatt	7	24 362 417	25 056 545
0	0	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		24 362 417	25 056 545
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
585 681 655	659 977 347	Bankgjeld	6,12	2 408 055 946	2 635 851 638
		Investering i tilknyttet selskap	2	17 804 427	17 346 600
94 602 500		Langsiktig gjeld konsernselskap		94 602 500	0
10 506 253	0	Annen langsiktig gjeld	6	694 289 553	363 011 091
690 790 408	659 977 347	<b>Sum langsiktig gjeld</b>		3 214 752 426	3 016 209 329
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
3 047 813	1 895 176	Leverandørgjeld		111 625 015	112 922 396
442 940 340	388 254 133	Gjeld til kredittinstitusjoner	6,9	2 190 598 288	1 455 835 571
2 219 706	0	Skyldig offentlige avgifter		4 769 619	3 748 516
0	0	Betalbar skatt	7	14 306	10 222
0	0	Kortsiktig gjeld konsernselskap		0	0
13 244 550	7 542 194	Annen kortsiktig gjeld		408 402 837	371 311 124
461 452 411	397 691 503	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		2 715 410 066	1 943 827 829
1 152 242 819	1 057 668 850	<b>Sum gjeld</b>		5 954 524 909	4 985 093 702
1 310 771 359	1 267 932 481	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		6 577 983 022	5 600 327 682

Oslo, 19. april 2024  
I styret for Gjelsten Bolig AS

Even Jermstad  
Daglig leder/styremedlem

Lasse Lundhaug  
Styremedlem

Henrik Schüssler  
Styrets leder

Bjørn Rune Gjelsten  
Styremedlem

Ola Trygve Gjørtz  
Styremedlem

Organisasjonsnummer: 988 659 231

Penneo Dokumentnøkkel: BFMJC-NQEFX-EZEAX-TQ2K8-EU0V8-EJf6I



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Gjelsten Bolig AS og alle selskaper der morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse:

Selskap	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel
Profier Eiendom AS	Asker	100 %
Profier AS	Asker	100 %
Beito Fjellkompani AS	Asker	100 %
Bekkestua Sørvest AS	Asker	100 %
Bekkestua Vest Bolig AS (til 31.10.2023)	Asker	100 %
Bibliotekshaven Næring AS	Asker	100 %
Bærumsveien Bolig AS	Asker	100 %
Dragonveien 16 AS	Asker	100 %
Elsesro Brygge AS	Asker	100 %
Fantøftveien 44 AS	Asker	70 %
Galterud Utvikling AS	Asker	100 %
Gardermovegen 5 Utvikling AS	Asker	100 %
Gjettum Utvikling AS	Asker	100 %
Hagejordet Utvikling AS	Asker	100 %
Haukås Handelspark AS	Asker	100 %
Hegreneset Holding AS	Asker	85 %
Hegreneset AS	Asker	85 %
Jernbaneveien 11 Utvikling AS	Asker	100 %
Jessheim Vest Bolig 2 AS (slettet nov. 2023)	Asker	100 %
Jessheim Vest Eiendom AS (slettet nov. 2023)	Asker	100 %
Kikut Vest AS	Asker	100 %
Korten Utvikling AS	Asker	100 %
Kråkehaugen AS (fra 31.12.2023)	Asker	100 %
Landfalløya 7 Holding AS	Asker	65 %
Landfalløya 7 AS	Asker	65 %
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 %
Lille Sjøkanten Park AS	Asker	65 %
Mjøndalen Boligutvikling AS	Asker	100 %
Nordre Have Utvikling AS	Asker	100 %
Nye Jacob Neumannsvei 2 Eiendom AS	Asker	100 %
Nøste Panorama AS	Asker	100 %
Pro 69 AS	Asker	100 %
Pro 84 - 91 AS	Asker	100 %
Råholthøyden Bolig AS (slettet nov. 2023)	Asker	100 %
Sandslihaugen AS	Asker	100 %
Sandslikollen AS	Asker	100 %
Sementveien Utvikling AS (slettet nov. 2023)	Asker	100 %
Smestadmoen Bolig AS	Asker	100 %
Smestadmoen Bolig II AS (slettet nov. 2023)	Asker	100 %
Torstadåsen Utvikling AS	Asker	100 %
Trøskeneveien 36 AS	Asker	100 %
Uelandsgate 85 AS	Asker	100 %
Veritas Have AS	Asker	100 %
Våggsgaten Bolig AS	Asker	100 %
Åstadveien 2 AS (slettet nov. 2023)	Asker	100 %
Åstadveien Utvikling AS	Asker	100 %

Penneo Dokumentnøkkel: BFMIC-NQEFX-EZEAX-TQ2K8-EU0V8-EJF6I



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Neptune Properties AS	Oslo	100 %
Bogerudveien 15 Bolig AS	Oslo	100 %
Borgenbakken 12 AS	Oslo	100 %
Ensjøveien 4 AS	Oslo	100 %
Ensjøveien 4 Næring AS	Oslo	100 %
H76 Eiendom AS	Oslo	100 %
Smeda AS	Oslo	100 %
Helios Eiendom AS	Oslo	100 %
Henriks vei Utvikling AS	Oslo	100 %
Holmenveien 7 AS	Oslo	100 %
HTV 8 Seksjon 3 AS	Oslo	100 %
Lindeberg Utvikling AS	Oslo	100 %
Malerhaugen Park AS (fra 31.12.2023)	Oslo	100 %
Michelets vei Utvikling AS	Oslo	100 %
Libakkløkka AS	Oslo	100 %
NEP 4 - 8 AS	Oslo	100 %
Neptune Arkitekter 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 %
Neptune Bolig 5 AS	Oslo	100 %
Oluf Onsumsvei 11 AS	Oslo	100 %
Poppelstien AS	Oslo	74 %
Poppelhagen Næring AS	Oslo	74 %
Poppelhagen Seniorsenter AS	Oslo	74 %
Poppelhagen Geobrønn AS	Oslo	74 %
Prinsessealleen Eiendom AS (til 30.06.2023)	Oslo	100 %
Tåsen Bolig AS	Oslo	100 %
Åsjordet Eiendom AS	Oslo	100 %
Villa Sæter Borettslag	Oslo	100 %

Det er i tillegg solgt aksjer i datterselskaper hvor regnskapstall for 2023 ikke er konsolidert. Disse selskapene er solgt tidlig i 2023 og/eller har hatt begrenset aktivitet i eierperioden.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på konsernets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Identifiserte mer-/mindreverdiresultatføres over samme periode, og etter samme prinsipp som den underliggende eiendel eller gjeld. Eventuelle merverdier fra oppkjøpet utover det som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld klassifiseres som goodwill og avskrives over 5 år. Merverdi knyttet til konsernetableringen ved stiftelse av morselskapet Gjelsten Bolig AS er i konsernregnskapet behandlet som merverdi ved omorganisering/konsernetablering og klassifisert som immateriell eiendel, jfr note 5.

Merverdi ved kjøp av aksjer i Neptune Properties AS er fordelt og innregnet i henhold til endelig oppkjøpsanalyse.

#### Datterselskap

Aksjer i datterselskaper er vurdert i henhold til kostmetoden i selskapsregnskapet. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital og fratrekkes investeringens verdi i balansen. Aksjer knyttet til både kortsiktig og langsiktig prosjektrelatert virksomhet er klassifisert som anleggsmidler,



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### Tilknyttet selskap

Aksjer i tilknyttede selskap er vurdert i henhold til egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. I selskapsregnskapet er aksjer i tilknyttede selskap vurdert etter kostmetoden. Utbytte fra tilknyttede selskaper blir inntektsført i vedtaksåret. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital og fratrekkes investeringens verdi i balansen. Aksjer knyttet til både kortsiktig og langsiktig prosjektrelatert virksomhet er klassifisert som anleggsmidler, evt. som langsiktig gjeld. I resultatregnskapet er resultatandelen fra tilknyttede selskaper knyttet til prosjektrelatert virksomhet vist som egen linje under ordinære driftsinntekter.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Leieinntekter inntektsføres etterhvert som leien påløper. Inntekter fra boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat i prosjektet. Det foretas vanligvis ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene i prosjektet er solgt. For prosjekter som er forsikret gjennom NBBL Fulltegningsforsikring kan inntektsføring foretas selv om mindre enn 50 % av boligene er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført. Gevinst ved salg av aksjer inntektsføres ved overtakelse iht. inngåtte avtaler. Gevinst ved salg av aksjer og utbytte som er knyttet til selskapets ordinære prosjektrelaterte virksomhet er klassifisert på egne linjer under driftsinntekter.

#### Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

#### Anleggsmidler/langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Klassifisering eiendom ved kjøp av prosjektselskaper

Ved kjøp av selskaper med tilhørende eiendommer vil bygninger/tomter inkl. merverdier som relaterer seg til boligprosjekter bli klassifisert som anleggsmidler i konsernregnskapet. Ved byggestart vil eiendommene med tilhørende merverdi bli omklassifisert til omløpsmidler (varelager). Bygninger/tomter som relaterer seg til næringsprosjekter blir klassifisert som anleggsmidler. Merverdi ved oppkjøp presenteres netto (kostpris aksjer fratrukket bokført egenkapital i datterselskapet på ervervstidspunktet) da kjøp er definert som kjøp av eiendel og ikke virksomhet.

#### Balanseførte prosjekter

Eiendomsprosjekter for videresalg er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

#### Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som finansinntekt.

#### Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### Skatt

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

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen presenterer foretakets og konsernets kontantstrømmer fordelt på operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter. Ved presentasjon av kontantstrømoppstillingen er den indirekte modellen benyttet.

### NOTE 1 BOLIGPROSJEKTER I EGEN REGI

Selskap	Salgsgrad	Fullføringsgrad	Prosjekt- inntekter	Prosjekt- kostnader	Inntatt fortjeneste	Ferdigstillelse
Hagejordet Utvikling AS	26,40 %	79,20 %	53 059 167	49 862 369	4 172 351	2. kvartal 2024
Lervigsveien Bolig AS	99,10 %	90,90 %	232 777 561	214 957 693	22 707 122	1. kvartal 2024
Bogerudveien 15 Bolig AS	89,80 %	79,30 %	177 374 181	160 816 430	14 247 178	2. kvartal 2024
Poppelstien AS	70,20 %	71,40 %	462 947 883	377 341 633	69 036 189	3. kvartal 2024
<b>Sum 2023</b>			<b>926 158 792</b>	<b>802 978 125</b>	<b>110 162 840</b>	

I beløpet prosjektkostnader for 2023 er konserninterne poster og eliminerings hensyntatt. Differanse mellom prosjektinntekter og prosjektkostnader i resultatregnskapet mot angitt i noten utgjøres av prosjekter som er ferdigstilt før 31.12.2023 samt honorarinntekter mv. Inntatt fortjeneste pr. 31.12.2023 er beløp hentet fra de respektive selskapsregnskap og inngår i posten kundefordringer i konsernets balanse.



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### NOTE 2 AKSIER I TILKNYTTETE SELSKAP

Selskap - merverdianalyse	Forretningskontor	Eier/ stemmeandel	Balanseført egenkap. på kjøpstidspkt.	Henførbarmerverdi/ mindreverdi	Goodwill	Anskaffelseskost
Bekkestua Syd III AS	Asker	50,00 %	53 000			53 000
Damsgård Utvikling AS	Asker	50,00 %	470 631		789 370	1 260 001
Eiksmarka Utvikling AS	Asker	50,00 %	55 000			55 000
Gladengveien 8 Utvikling AS	Asker	50,00 %	50 000		625 869	675 869
Harbitzallen Bolig AS	Asker	50,00 %	497 500			497 500
Hasle Linje Bygg 01 Exit AS	Asker	50,00 %	53 000			53 000
Kilen Handelspark AS	Asker	20,00 %	30 624 000			30 624 000
Kleivveien Utbygging AS	Asker	50,00 %	60 000			60 000
Konnerud Utvikling AS	Asker	50,00 %	20 069 978	26 306 775		46 376 753
Kvartal 19 Lillestrøm AS	Asker	50,00 %	503 000			503 000
Lilleaker Boligutvikling AS	Asker	50,00 %	45 712	347 745		393 457
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS	Lillestrøm	49,00 %	11 382 442	38 617 558		50 000 000
Lone Invest AS	Asker	20,00 %	-590 996		614 997	24 001
Møllendal 63 AS	Asker	50,00 %	53 000			53 000
Os Sjøfront AS	Bergen	20,00 %	204 000			204 000
Pro Stav AS	Asker	50,00 %	460 000			460 000
Proma Eiendom AS	Asker	35,00 %	368 626	5 868 468		6 237 094
Ranheim Senter AS	Asker	50,00 %	-2 757 965	6 607 965		3 850 000
Sandstranda Bolig AS	Asker	50,00 %	105 000			105 000
Skiparviken AS	Asker	35,00 %	10 500		7 000	17 500
Strandparken Utvikling AS	Asker	30,00 %	2 799 700	452 700		3 252 400
Sundveien Utvikling AS	Asker	50,00 %	53 000			53 000
Tømteveien Utvikling AS	Asker	50,00 %	53 000			53 000
Våggaten Handel AS	Asker	50,00 %	154 024 874		24 182 527	178 207 401
Workinntoppen AS	Asker	50,00 %	55 000			55 000
Åsane Bolig AS	Asker	12,50 %	2 759 804	-7 167		2 752 637
Åstadveien ABC Utvikling AS	Asker	50,00 %	53 000			53 000
Fagerstad Neptune AS	Oslo	50,00 %	500 000			500 000
Kvartal 30 AS	Bodø	50,00 %	50 000			50 000
N51 Eiendom AS	Oslo	50,00 %	15 000	37 430 000		37 445 000
Nesbukta 6 AS	Oslo	50,00 %	15 000			15 000
Oppsal Utvikling AS	Oslo	50,00 %	14 847 301	-37		14 847 264
Ris Skolevei AS	Oslo	50,00 %	15 000			15 000
Sandakerveien 16 AS	Oslo	50,00 %	15 000			15 000
Setra Vei Holding AS	Oslo	50,00 %	15 000	-430		14 570
Tåsen Utvikling AS	Oslo	50,00 %	15 000	24 288 000		24 303 000
Utsikten Carl Berner AS	Oslo	50,00 %	2 765 000	83 996 001		86 761 001
<b>Sum</b>			<b>239 767 107</b>	<b>223 907 578</b>	<b>26 219 763</b>	<b>489 894 448</b>

Penneo Dokumentnøkkel: BFMIC-NQEFX-EZEAX-TQ2K8-EU0V8-EJF6I



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### NOTE 2 AKSJER I TILKNYTTETE SELSKAP forts.

Selskap	Eier/ stemmeandel	Balanseført verdi 01.01.2023	Tilgang/avgang i 2023	Overføringer (utbytte)	Andel resultat 2023	Balanseført verdi 31.12.2023
Bekkestua Syd III AS	50,00 %	371 298			195 327	566 625
Damsgård Utvikling AS (konsern)	50,00 %	-3 115 304			379 614	-2 735 690
Eiksmarka Utvikling AS	50,00 %	1 248 885			1 051 825	2 300 710
Gladengveien 8 Utvikling AS	50,00 %	7 492 440			11 665 022	19 157 462
Harbitzallen Bolig AS	50,00 %	207 054			-591 642	-384 588
Hasle Linje Bygg 01 Exit AS	50,00 %	-1 324 309			-516 406	-1 840 715
Kilen Handelspark AS (konsern)	20,00 %	18 285 568			-17 358 895	926 673
Kleivveien Utbygging AS	50,00 %	41 215 345			31 194 561	72 409 906
Konnerud Utvikling AS	50,00 %	52 229 523			3 423 363	55 652 886
Kråkehaugen AS	35,00 %	6 672 748	-1 074 903	-6 300 000	702 155	0
Kvartal 19 Lillestrøm AS	50,00 %	2 260 091			-377 298	1 882 793
Lilleaker Boligutvikling AS	50,00 %	187 494			-36 978	150 516
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS	49,00 %	42 754 623			-3 029 876	39 724 747
Lone Invest AS	20,00 %	-2 539 452			-63 438	-2 602 890
Mortensrud Eiendom AS	40,00 %	182 310	-154 012		-28 298	0
Møllendal 63 AS	50,00 %	-1 199 021			-393 632	-1 592 653
Os Sjøfront AS	20,00 %	31 346			-25 884	5 462
Pro Stav AS	50,00 %	204 290			-88 003	116 287
Proma Eiendom AS	35,00 %	922 849		-500 000	139 769	562 618
Ranheim Senter AS	50,00 %	-232 999			4 690	-228 309
Sandstranda Bolig AS	50,00 %	140 506			-21 370	119 136
Skiparviken AS	35,00 %	1 644 531			-264 350	1 380 181
Strandparken Utvikling AS	30,00 %	5 300 395			-11 880	5 288 515
Sundveien Utvikling AS	50,00 %	68 772			-1 011 551	-942 779
Tømteveien Utvikling AS	50,00 %	-246 952			-29 123	-276 075
Våggsgaten Handel AS	50,00 %	48 697 504	10 076 700		-10 470 049	48 304 155
Workintoppen AS	50,00 %	614 650			185 210	799 860
Åsane Bolig AS	12,50 %	-82 630	391 304		-222 626	86 048
Åstadvæien ABC Utvikling AS	50,00 %	233 327			171 542	404 869
Fagerstad Neptune AS	50,00 %	495 819			-183 950	311 869
Kvartal 30 AS	50,00 %	-6 899 659			-766 978	-7 666 637
Malerhaugen Park AS	50,00 %	14 596 858	-392 195	-17 500 000	3 295 337	0
N51 Eiendom AS	50,00 %	40 313 182			1 100 296	41 413 478
Nesbukta 6 AS	50,00 %	839 595			-45 307	794 288
Oppsal Utvikling AS	50,00 %	15 012 525			349 298	15 361 823
Ris Skolevei AS	50,00 %	-334 095				-334 095
Sandakerveien 16 AS	50,00 %	3 467 969		-3 000 000	-414 995	52 974
Setra Vei Holding AS	50,00 %	-1 372 180			2 470 780	1 098 600
Tåsen Utvikling AS	50,00 %	24 676 894			-25 220	24 651 674
Utsikten Carl Berner AS	50,00 %	92 804 833	2 750 000		2 683 549	98 238 382
Avrundingsdifferanse			-2			7
<b>Sum tilknyttede selskaper</b>		<b>405 826 621</b>	<b>11 596 894</b>	<b>-27 300 000</b>	<b>23 034 589</b>	<b>413 158 113</b>
Herav klassifisert som langsiktig gjeld		17 346 600				17 804 427
Investering i tilknyttede selskaper som eiendel		423 173 221				430 962 541

Gevinst/tap ved salg aksjer i tilknyttede selskaper er i resultatregnskapet presentert under posten gevinst ved salg aksjer.

Penneo Dokumentnøkkel: BFMIC-NQEFX-EZEAX-TQ2K8-EU0V8-EJF6I



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### NOTE 3 LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE MM.

Lønnskostnader	Gjelsten Bolig AS		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Lønn, inkl. bonus	15 168 349	0	68 700 248	51 344 845
Obligatorisk tjenestepensjon	788 118	0	3 247 974	2 069 706
Arbeidsgiveravgift	2 014 033	0	9 867 060	8 407 134
Andre ytelser	105 212	776	2 611 189	1 562 336
<b>Sum</b>	<b>18 075 712</b>	<b>776</b>	<b>84 426 471</b>	<b>63 384 021</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk i konsernet har i løpet av regnskapsåret vært 14 i Gjelsten Bolig AS, 14 i Profier AS og 16 i Neptune Properties AS, til sammen 44 årsverk.

Lønn mv til daglig leder og styret	2023	2022
Lønn og andre godtgjørelser til daglig leder i Profier AS	3 076 634	4 292 724
Lønn og andre godtgjørelser til daglig leder i Neptune Properties AS	3 430 387	4 319 136
Lønn og honorar til styrets leder	402 798	1 210 854
Honorar til øvrige styremedlemmer	0	0

Lønn og andre godtgjørelser til daglig leder i Profier AS inkluderer utbetalt bonus med kr 150.000. Daglig leder i Profier AS har avtale om bonus på 5 % av konsernets resultat før skatt og avskrivning merverdi prosjektportefølje. Lønn og andre godtgjørelser til daglig leder i Neptune Properties AS inkluderer utbetalt bonus med kr 492.000. Konsernet har ikke ydet lån eller annen sikkerhetsstillelse til fordel for daglig leder, styret, aksjeeiere eller ansatte. Konsernet er pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor	Gjelsten Bolig AS		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Kostnadsført honorar ordinær revisjon	336 440	344 250	2 884 671	2 806 564
Kostnadsført honorar andre attestasjonstjenester	0	0	0	40 017
Kostnadsført honorar teknisk bistand/skatterådgivning	0	0	152 450	203 825
Kostnadsført honorar annen bistand	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>336 440</b>	<b>344 250</b>	<b>3 037 121</b>	<b>3 050 406</b>



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### NOTE 4 VARIGE DRIFTSMIDLER

Konsernet	Tomter/bygninger og annen fast eiendom	Anlegg under utførelse	Utleieboliger under oppføring	Kontormaskiner, inventar og transportm.	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.2023	2 596 772 755	2 084 855	73 585 908	16 885 330	2 689 328 848
Tilgang kjøpte driftsmidler	137 678 761	28 690 911	49 740 456	656 421	216 766 549
Tilgang driftsmidler ved kjøp datterselskap	174 108 243	0	0	0	174 108 243
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	-163 175	-163 175
Avgang ved salg datterselskap	-209 560 114	0	0	0	-209 560 114
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>2 698 999 645</b>	<b>30 775 766</b>	<b>123 326 364</b>	<b>17 378 576</b>	<b>2 870 480 351</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	-23 319 201	0	0	-13 205 931	-36 525 132
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2023	-10 046 935	0	0	0	-10 046 935
Reverserte nedskrivninger 31.12.2023	0	0	0	0	0
<b>Balansført verdi pr. 31.12.2023</b>	<b>2 665 633 509</b>	<b>30 775 766</b>	<b>123 326 364</b>	<b>4 172 645</b>	<b>2 823 908 284</b>
Årets avskrivninger	5 072 507	0	0	1 533 719	6 606 226
Årets nedskrivninger a)	7 500 000	0	0	0	0

Både morselskapet og konsernet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

* Bygninger og annen fast eiendom (forretningsbygg)	50 år
* Tekniske installasjoner i bygg	10-15 år
* Maskiner, inventar og transportmidler	3-10 år
* Tomter og boliger	0 år

a) Det er inngått avtale om salg av Priorveien 6 A med overtakelse i april 2024.  
Salgssum for eiendommen er kr 7.500.000 lavere enn anskaffelseskost/bokført verdi.

#### NOTE 5 MERVERDI VED OMORGANISERING/KONSERNETABLERING

Balansført beløp vedrører beregnet merverdi på aksjer i Profier AS med datterselskaper, målt på konsernetableringstidspunktet, som tilsvarer stiftelsesdatoen for selskapet 31.08.2005. Beløpet er beregnet på følgende måte:

Kostpris aksjer (verdi ved tingsinnskuddet)	200 000 000
Bokført egenkapital i Profier AS på kjøpstidspunktet	-45 639 620
Andel minoritetsinteresser	1 635 471
<b>Beregnet merverdi</b>	<b>155 995 851</b>

Den beregnede merverdien ved omorganisering/konsernetablering forventes å ha en levetid på minimum 20 år. Merverdien behandles regnskapsmessig som goodwill og avskrives over 20 år. Merverdien nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Det er ikke beregnet utsatt skatt av merverdien da konsernet utøver virksomhet som for en vesentlig del ikke er skattepliktig (salg av aksjer).

Beregnet merverdi ved kjøp	155 995 851
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2023	-124 795 851
Avskrivninger 2023	-7 800 000
<b>Balansført verdi 31.12.2023</b>	<b>23 400 000</b>



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### NOTE 6 FORDRINGER, GJELD OG PANTSTILLELSER

	Gjelsten Bolig AS		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>				
Andre langsiktige fordringer	0	0	40 707 068	39 742 738
Sum	0	0	40 707 068	39 742 738
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0
<b>Mellomværende med konsernselskaper</b>				
Langsiktig fordring Neptune Properties AS	106 931 880	187 024 708		
Kortsiktig fordring Profier AS	214 728 535	91 390 988		
Kortsiktig fordring Profier Eiendom AS	4 469 689	3 899 702		
Mottatt konsernbidrag	420 000	27 002 000		
Renteinntekter konsernfordringer	18 637 913	11 166 090		
<b>Gjeld sikret ved pant</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 030 940 340	1 048 231 480	4 600 972 578	4 091 688 660
Selgerkreditter	0	0	255 129 142	103 824 606
Sum gjeld sikret ved pant	1 030 940 340	1 048 231 480	4 856 101 720	4 195 513 266
<b>Pantsatte eiendeler:</b>				
Aksjer i datterselskaper	956 377 739	956 377 739	-	-
Aksjer i tilknyttede selskaper	0	0	135 033 453	157 642 733
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	0	0	2 144 922 933	2 103 711 455
Prosjekter i arbeid og leiligheter under oppføring	0	0	1 892 526 759	629 640 110
Fordringer	329 918 702	309 317 398	5 687 023	818 398 535
Sum balanseført verdi	1 286 296 441	1 265 695 137	4 178 170 168	3 709 392 833

Konsernet har et samlet garanti- og kausjonsansvar på kr 3.450.851.298

Tilsvarende tall for 2022 var kr 3.287.154.315.

I beløpene inngår garantiansvar iht. bustadoppføringslova § 12 og § 47.

Det er i tillegg inngått factoringavtale for kassekreditt i DnB, pålydende kr 500 000 000, om pantsetting av enkle krav.

Penneo Dokumentnøkkel: BFMIC-NQEFX-EZEAX-TQ2K8-EU0V8-EJF6I



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### NOTE 7 SKATT

GJELSTEN BOLIG AS	2023	2022
<b>Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt</b>		
Resultat før skattekostnad	-66 326 984	-17 320 854
Permanente forskjeller	-419 800	-23 577 855
Grunnlag for årets skattekostnad	-66 746 784	-40 898 709
Endring midlertidige forskjeller	660 414	704 308
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-66 086 370	-40 194 401
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	420 000	27 002 000
Anvendt fremførbart underskudd	0	0
Skattepliktig inntekt	-65 666 370	-13 192 401
<b>Fordeling av skattekostnaden</b>		
Betalbar skatt (22 %)	0	0
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	0	0
Skatt av konsernbidrag	0	0
Sum betalbar skatt i resultatet	0	0
Brutto endring utsatt skatt	-14 591 893	-3 057 275
Utsatt skatt/skattefordel ved kjøp av selskaper	0	0
Utsatt skatt ved salg av selskaper	0	0
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>-14 591 893</b>	<b>-3 057 275</b>

GJELSTEN BOLIG AS	2023	2022
<b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>		
Midlertidige forskjeller:		
Varige driftsmidler	43 894	0
Etableringsgebyr lån	2 318 345	3 022 653
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.	2 362 239	3 022 653
Underskudd til fremføring	-78 858 771	-13 192 401
Grunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel	-76 496 532	-10 169 748
22 % utsatt skatt	-16 829 237	-2 237 344
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt på merverdier	0	0
Nåverdijustering	0	0
<b>Utsatt skatt / utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>-16 829 237</b>	<b>-2 237 344</b>

GJELSTEN BOLIG AS	2023	2022
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt (22 %)	0	0
Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

KONSERN	2023	2022	
<b>Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt</b>			
Resultat før skattekostnad	9 431 261	-21 216 377	
Permanente forskjeller	-65 747 446	-59 790 675	
Grunnlag for årets skattekostnad	-56 316 185	-81 007 052	
Endring midlertidige forskjeller	-106 715 746	-51 397 628	
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-163 031 931	-132 404 680	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-29 645 461	-30 450 571	
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0	
Skattepliktig inntekt	-192 677 392	-162 855 251	
<b>Fordeling av skattekostnaden</b>			
Betalbar skatt (22 %)	14 306	10 222	
Skatt av konsernbidrag	0	0	
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-374	-329	
Sum betalbar skatt i resultatet	13 932	9 893	
Brutto endring utsatt skatt	-14 826 389	-19 231 526	
Utsatt skatt/skattefordel ved kjøp av selskaper	-14 920 694	-700 962	
Utsatt skatt ved salg av selskaper	0	0	
Andre endringer	0	2 772 776	
Årets totale skattekostnad	-29 733 151	-17 149 819	
<b>KONSERN</b>			
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
<b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>			
Midlertidige forskjeller:			
Varige driftsmidler	63 004 646	63 195 508	-190 862
Gevinst og tapskonto	74 593 495	92 383 287	-17 789 792
Fordringer	-418 910	-493 086	74 176
Leiligheter under oppføring	293 927 011	217 749 393	76 177 618
Prosjekter i arbeid	171 403 768	49 797 050	121 606 718
Avsetning for forpliktelser	-10 014 955	-6 390 749	-3 624 206
Andre forskjeller	2 318 345	3 022 653	-704 308
Fremført rentefradrag	-36 176 983	-34 437 866	-1 739 117
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.	558 636 417	384 826 190	173 810 227
Underskudd til fremføring	-535 102 095	-320 901 842	-214 200 253
Grunnlag for utsatt skatt	23 534 322	63 924 348	-40 390 026
22 % utsatt skatt	5 177 551	14 063 357	-8 885 806
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	1 507 056	7 447 639	-5 940 583
Utsatt skatt på merverdier	0	0	0
Nåverdijustering	0	0	0
Netto utsatt skatt i balansen	6 684 607	21 510 996	-14 826 389
Utsatt skattefordel	17 677 810	3 545 549	
Utsatt skatt	24 362 417	25 056 545	
Netto utsatt skatt i balansen	6 684 607	21 510 996	

Penneo Dokumentnøkkel: BFMIC-NQEFX-EZEAX-TQ2K8-EU0V8-EJf6i



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

KONSERN	2023	2022
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt	14 306	10 222
Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt i balansen	14 306	10 222
<b>Avstemming av skattekostnaden</b>		
22% av resultat før skatt	2 074 877	-4 667 603
Permanente forskjeller	-14 464 438	-13 153 949
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-374	-329
Endring i ikke balanseført utsatt skattefordel	-1 738 625	-1 344 439
Ikke balanseført utsatt skattefordel ved kjøp/salg datterselskap	0	0
Andre endringer	-15 604 591	2 016 501
Skattekostnad i resultatregnskapet	-29 733 151	-17 149 819

### NOTE 8 MELLOMVÆRENDE MED TILKNYTTETE SELSKAP

Tilknyttede selskap	2023	2022
Langsiktige fordringer	40 707 068	39 423 753
Kundefordringer	37 012 991	37 911 961
Andre kortsiktige fordringer	399 346 541	366 613 385

### NOTE 9 BETALINGSMIDLER

Av totale bankinnskudd er kr 3.235.167 bundet til betaling av skyldig skattetrekk. Tilsvarende tall for 2022 er kr 3.068.687.  
Konsernet har en ubenyttet trekkrettighet pr 31.12.2023 på kr 57.059.660.

### NOTE 10 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er fordelt på 500 000 aksjer pålydende kr 390.  
Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapets aksjonærer:

Navn	Antall aksjer	Andel	Tillitsverv
Gjelsten Holding AS	421 362	84,27 %	Bjørn Rune Gjelsten Styremedlem
Lundhaug Invest AS	46 818	9,36 %	Lasse Lundhaug Styremedlem, daglig leder
Ansatte	31 820	6,36 %	
<b>Sum</b>	<b>500 000</b>	<b>100,00 %</b>	

Gjelsten Bolig AS er et datterselskap av Gjelsten Holding AS og inngår videre i Gjelsten Holding AS konsernregnskap.  
Gjelsten Holding AS har forretningskontor i Oslo kommune.



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### NOTE 11 EGENKAPITAL

Gjelsten Bolig AS	Aksje- kapital	Overkurs	Annen EK (udekket tap)	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2022	195 000 000	4 967 750	10 295 881	210 263 631
Avsatt ordinært utbytte			0	0
Årets resultat			-51 735 091	-51 735 091
Egenkapital pr 31.12.2023	195 000 000	4 967 750	-41 439 210	158 528 540

Konsern	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkap.	Minoritets- interesser	Sum
Egenkapital pr 31.12.2022	195 000 000	4 967 750	353 133 071	62 133 158	615 233 979
Stiftelseskostnader datterselskaper			-5 570		-5 570
Endring minoritet datterselskaper			1 815	-65 815	-64 000
Trinnvise oppkjøp TS til DS			845 287		845 287
Reversering trinnvis oppkjøp i 2022			-31 682 911		-31 682 911
Andre endringer			2 414 198	-2 447 283	-33 085
Årets resultat			24 725 178	14 439 234	39 164 412
Egenkapital pr 31.12.2023	195 000 000	4 967 750	349 431 068	74 059 294	623 458 112

#### NOTE 12 FINANSIELL MARKEDSRISIKO

Konsernets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået.

Konsernets kredittrisiko er i hovedsak knyttet til prosjektinvesteringer og gjennomføring av disse.

Pr. 31.12.2023 var kr 257.500.000 av konsernets langsiktige rentebærende gjeldrentesikret.

Fast rente utgjør 0,60750 % + margin og utløper 13.10.2025.

En endring i det generelle rentenivået på 1%-poeng vil medføre en endring i konsernets rente- og prosjektkostnader med ca 43,4 MNOK per år.



## Gjelsten Bolig AS

Morselskap		KONTANTSTRØMANALYSE		Konsern	
2023	2022			2023	2022
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>					
-66 326 984	-17 320 854	Resultat før skatt		9 431 261	-21 216 377
-420 000	-27 002 000	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		-23 034 589	-47 038 212
0	-1 267	Betalbar skatt		-9 848	-235 495
17 175	0	Ordinære avskrivninger		14 406 226	13 920 957
0	0	Nedskrivning driftsmidler		7 500 000	0
0	0	Gevins/tap ved salg driftsmidler		1 546 463	-42 400
0	0	Nedskrivning aksjer		0	0
0	0	Gevinst/tap ved salg aksjer		-113 597 393	-5 825 478
-2 119 264	-13 710	Endring i prosjekter, kundefordringer og leverandørgjeld		-635 368 293	-292 029 895
69 119 414	-98 191 328	Endring i andre tidsavgrensningsposter		307 638 209	-85 984 303
270 341	-142 529 159	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-431 487 964</b>	<b>-438 451 203</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>					
-203 562	0	Investeringer i varige driftsmidler	1)	-216 766 549	-164 502 483
0	0	Salg av varige driftsmidler (salgssum)		163 175	45 224 493
0	0	Avgang driftsmidler ved salg av datterselskap		128 852 255	0
0	0	Tilgang/avgang aksjer i D		-179 278 566	23 966 769
0	0	Investeringer i aksjer	1)	-182 379 994	-321 010 874
0	0	Salg av aksjer (salgssum)		348 768 574	20 574 061
-203 562	0	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-100 641 105</b>	<b>-395 748 034</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>					
54 686 207	199 130 851	Opptak av ny gjeld		1 108 911 543	1 932 825 707
-74 295 692	-99 295 692	Nedbetaling gjeld		-495 919 553	-1 082 263 380
0	0	Innbetalt egenkapital		0	-34 716
27 002 000	42 694 000	Konsernbidrag		0	0
0	30 000 000	Mottatt utbytte		27 300 000	17 750 000
0	-30 000 000	Utbytte (utbetalt)		-200 000	-30 000 000
7 392 515	142 529 159	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>640 091 990</b>	<b>838 277 611</b>
7 459 294	0	<b>Netto endring i kontantstrøm</b>		<b>107 962 921</b>	<b>4 078 374</b>
0	0	Kontanter og bankinnskudd per 01.01		84 855 547	80 777 173
<b>7 459 294</b>	<b>0</b>	<b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>		<b>192 818 468</b>	<b>84 855 547</b>

1) Ved oppkjøp av datterselskaper er investering i varige driftsmidler presentert som bokført verdi på eiendom i datterselskapet på tidspunktet for oppkjøp.

Penneo Dokumentnøkkel: BFMIC-NQEFX-EZEAX-TQ2K8-EU0V8-EJf6I



# 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."

### Lundhaug, Lasse

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1463395

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-04-19 14:23:08 UTC



### Gjelsten, Bjørn Rune

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1381660

IP: 195.159.xxx.xxx

2024-04-19 14:23:34 UTC



### Gjørtz, Ola Trygve

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-793981

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-19 14:51:17 UTC



### Schüssler, Henrik

Styreleder

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-871143

IP: 193.212.xxx.xxx

2024-04-19 15:48:04 UTC



### Jermstad, Even

Daglig leder

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-385632

IP: 195.139.xxx.xxx

2024-04-22 06:39:35 UTC



### Jermstad, Even

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-385632

IP: 195.139.xxx.xxx

2024-04-22 06:39:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BFMIIC-NQEFX-EZEAX-TQ2K8-EU0V8-EJf6I

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>



# Deloitte.

Deloitte AS  
Erik Børresens allé 2  
Postboks 2013 Strømsø  
NO-3015 Drammen  
Norway

+47 32 26 41 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Gjelsten Bolig AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjelsten Bolig AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling 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 2023 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 2023 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 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 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.

## Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. 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
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneco Dokumentnr: 08NPC-FPGPN-6SLEE-AX6OP-D0ASK-4QBTk



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Gjelsten Bolig AS

### *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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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. 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Pemneo.Dokumentnr: 08NPC-FPGPN-65LEE-AX6OP-D0ASK-4QBTk



**Deloitte.**

Uavhengig revisors beretning  
Gjelsten Bolig AS

Drammen, 22. april 2024  
Deloitte AS

Dag Skretteberg  
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: O8NFC-FPGPN-6SLEE-AX6OP-D0ASK-4QBTk



# 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."

## Skretteberg, Dag Harald Kopland

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-3415979

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-04-22 10:45:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 08NPK-FPGPN-6SLEE-AX6OP-D04SK-4QBTK

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>



## GJELSTEN BOLIG AS

org. nr. 988 659 231

### STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

#### Selskapet

Gjelsten Bolig AS ble stiftet den 31. august 2005 som Profier Gruppen AS og endret navn ultimo 2022.

Selskapets virksomhet er ifølge vedtektene å eie og forvalte aksjer, samt all annen naturlig tilhørende virksomhet.

Selskapet driver sin virksomhet fra hovedkontoret i Asker.

Aksjene i selskapet eies ved årets utløp slik:

Gjelsten Holding AS	421 362 aksjer
Lundhaug Invest AS	46 818 aksjer
Ansatte	31 820 aksjer

Selskapets styre er per 31.12.23 sammensatt slik:

Henrik Schüssler (styrets leder)  
Lasse Lundhaug  
Bjørn Rune Gjelsten  
Even Jermstad  
Ola T. Gjørtz

Selskapets daglige leder er Even Jermstad.

#### Konsernet

Som ledd i en omorganisering i Profier AS, ble Profier Gruppen AS i 2005 opprettet som holdingselskap for samtlige aksjer i Profier AS og Profier Eiendom AS. I 2020 overtok (kjøp) Profier Gruppen AS samtlige aksjer i Neptune Properties AS. Profier Gruppen AS endret navn til Gjelsten Bolig AS i 2022.

Styrene i Gjelsten Bolig AS, Neptune Properties AS og Profier AS utarbeidet 22. november 2023 en felles fusjonsplan for fusjon mellom selskapene. Forslaget innebærer at morselskapet Gjelsten Bolig AS overtar samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser i de heleide datterselskapene Neptune Properties AS og Profier AS i henhold til aksjeloven § 13-23, og at datterselskapene oppløses som ledd i fusjonen.



Formålet med fusjonen er å forenkle konsernstrukturen, samt redusere kostnader. Kreditorvarsel utløp 4. mars 2024, uten at det fremkom noen innsigelser, og fusjonen ble dermed gjennomført 5. mars 2024. Fusjonen får regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 1. januar 2024.

Profier AS og Neptune Properties AS drev i 2023 konsernets eiendomsutviklingsvirksomhet. Konsernets utviklingsprosjekter, både de som eies 100 % og de som eies sammen med andre, organiseres i «single purpose»- selskaper som i 2023 ble drevet av Profier AS og Neptune Properties AS.

Konsernet hadde i 2023 netto driftsinntekter på MNOK 319 inklusive andel av driftsinntekter i tilknyttede selskaper. Dette ga et driftsresultat på MNOK 147 (EBITDA MNOK 169) og et årsresultat etter skatt på MNOK 39.

Ved utgangen av 2023 har Gjelsten Bolig konsernet 9 boligprosjekter og ett næringsprosjekt under produksjon. En del av disse prosjektene forventes ferdigstilt i 2024, og konsernets inntjening i kommende perioder er følgelig avhengig av nye byggestarter i 2024 og påfølgende år.

### **Drift/resultat Gjelsten Bolig AS (morselskap)**

Holdingselskapet har i 2023 hatt MNOK 13 i ordinære driftsinntekter, hovedsakelig som følge av honorarer fakturert Profier AS og Neptune Properties AS for forretningsførsel og salg- og markedstjenester. Årsresultat etter skattekostnad viser et underskudd på MNOK 52.

### **Personal-, lønns- og arbeidsforhold**

Holdingselskapet har i 2023 hatt 14 ansatte. Daglig leder eller styreleder har ingen særskilte vederlagsavtaler med selskapet. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Konsernet samlet har i 2023 hatt 14 ansatte i det heleide datterselskapet Profier AS og 16 ansatte i Neptune Properties AS som tilfører konsernets øvrige selskaper og prosjekter nødvendige ressurser. Av disse er 42% kvinner og 58% menn ved utgangen av året.

Konsernet har en ansettelses- og lønnspolitikk som likestiller kvinner og menn.

Styret anser arbeidsmiljøet i konsernet som tilfredsstillende og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2023. Sykefraværet har vært 2,5 % av arbeidstiden.

For styrets medlemmer og daglig leder er det tegnet styreansvarsforsikring.

### **Åpenhetsloven**

Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold («Åpenhetsloven») trådte i kraft 1. juli 2022.

Redegjørelse om konsernets håndtering av dette vil bli publisert på selskapenes infosider [www.gjelstenbolig.no](http://www.gjelstenbolig.no).

### Selskapets og konsernets stilling

Gjelsten Bolig AS samlet har et betydelig antall eiendomsutviklingsprosjekter i arbeid, hovedsakelig organisert i helt eller delvis eide egne selskaper. Tilgangen til nye prosjekter med tilfredsstillende potensiale og prisnivå har i de senere år vært begrenset, men selskapet har til tross for dette et tilfredsstillende aktivitetsnivå inn i 2024 og 2025.

Konsernet har god kompetanse og nødvendige ressurser for å gjennomføre disse prosjektene på egne vegne og i samarbeid med andre prosjekt- og grunneiere. Styret legger til grunn at ressursene til enhver tid vil bli disponert på en regningssvarende måte med god kapasitetsutnyttelse.

Konsernets kredittrisiko er knyttet til prosjektinvesteringer og -gjennomføring. Egenkapitalen i konsernet og i de eiendomsprosjekter det investeres i skal være så god at det oppnås tilfredsstillende finansiering som dekker kapitalbehovet. Det blir ikke inngått avtaler eller investert større beløp i eiendomskjøp eller igangsetting av prosjekter/byggerier før finansieringen er sikret. Kredittrisikoen anses som lav.

Det blir heller ikke igangsatt eiendomsutviklingsprosjekter som ikke er sikret gjennom høy utleiegrad, større andel forhåndssalg (boliger) eller avtale med langsiktig eier. Det tas normalt svært lav markedsrisiko.

Konsernet har i 2023 solgt boliger i prosjekter selskapet utvikler alene eller i samarbeid med partnere for 1 234 MNOK. Disse prosjektene vil bli produsert og overlevert i løpet av 2024-2025 og med løpende inntektsføring. Sammen med nye prosjekter som skal gjennomføres i perioden vil konsernet være sikret en tilfredsstillende omsetnings- og resultatutvikling i flere år fremover. Selskapet har ved utgangen av 2023 en salgsgrad på 87% i igangsatte prosjekter, og kun 3 usolgte enheter i ferdigstilte prosjekter, hvorav 2 er solgt i løpet av første kvartal 2024.

Konsernet har gjennomgående en tilfredsstillende likviditet med en rammekreditt som dekker svingningene. Det er besluttet at det i noe større grad skal investeres i prosjekter og økte eierandeler og selskapet vil i denne forbindelse styrke egenkapitalen over tid. Selskapets to største aksjonærer har i 2023 ytet ansvarlig lån til selskapet på 100 MNOK for å opprettholde selskapets behov for tilstrekkelig tilgjengelig likviditet.

Konsernets kreditt er sikret i forhold til bank med covenant-krav til konsernets verdjusterte egenkapital, prosjektfortjeneste og salgsgrad i prosjekter i produksjon, og tilgjengelig likviditet. Alle covenant-krav er overholdt gjennom 2023 og pr. 31. desember 2023.

Konsernet har ingen forsknings- og/eller utviklingsaktiviteter (FoU).

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et rettviseende bilde av holdingselskapets resultat og finansielle stilling ved årsskiftet. Styret er ikke fornøyd med et resultat etter skatt i konsernet på 39 MNOK. Resultatet er preget av enkelte engangseffekter, som gevinst ved salg av aksjer og avsetninger for restruktureringskostnader. Et vanskeligere markedet for salg av nye boliger, samt et økt rentenivå har også påvirket inntjeningen i 2024. Underliggende verdier i prosjektporteføljen er imidlertid intakt, selv om prosjektfortjenesten i porteføljen påvirkes av fortsatt høye entreprisekostnader og et økt rentenivå.



Økte renter har påvirket de økonomiske rammebetingelsene for virksomheten. Virksomheten vil bli påvirket av dette bl.a. fordi byggeprosjekter blir utsatt eller forsinket ved at fremtidig etterspørsel etter nye boliger reduseres, eller ved at det oppstår økt usikkerhet om kjøpere i inngåtte kontrakter vil ha evne og vilje til å stå ved sine forpliktelser.

Med prosjekter som allerede er kommet i byggefasen og med høy salgsgrad har selskapet i det korte bildet begrenset eksponering mot den uforutsigbarheten man har i dag. Selskapets finansielle stilling og det forholdet selskapet har til solide finansieringskilder, samt en god og diversifisert portefølje med varierende modenhetsgrad, gjør at selskapet er godt posisjonert også i et langsiktig perspektiv med et mer normalisert marked. Den historiske gjennomføringsevnen selskapet har vist over lengre tid gir trygghet også for fremtidig gjennomføring av gode boligprosjekter med god lønnsomhet.

Etter regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at regnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet for 2023.

Styret foreslår følgende disponering av selskapets underskudd:

Overføring fra annen egenkapital	kr -51 735 091,-
Sum disponert	kr -51 735 091,-

## Miljø

### **Klimaendringer**

#### Klimagassutslipp knyttet til materialbruk:

Utvinning, produksjon og transport av byggematerialer forårsaker klimagassutslipp. Disse utslippene utgjør størstedelen av de umiddelbare klimagassutslippene forbundet med oppføring av nybygg.

Gjelsten Bolig har forpliktet seg til å redusere klimagassutslippet fra alle byggeprosjekter med 25% frem til 2025 og 55% innen 2030, sammenlignet med 2020 nivå. Det stilles krav til klimagassregnskap i alle prosjekter. Gjelsten Bolig har også spesifikke krav til viktige materialer, deriblant betong (lavkarbonbetong klasse A) og stål (høy resirkuleringsgrad). Armeringsstål skal være 100% resirkulert.

#### Klimagassutslipp knyttet til energibruk:

Produksjon av energi forårsaker klimagassutslipp. Ulike energikilder forårsaker ulike klimagassutslipp. De største utslippene fra energibruk er knyttet til drift av bygget etter ferdigstillelse, og skjer over hele bygningens levetid.

Prosjektene til Gjelsten Bolig skal som utgangspunkt alltid oppfylle energiklasse A eller B. Det skal benyttes varmepumper i alle leilighetsprosjekter som ikke er tilknyttet fjernvarmenett.

#### Klimagassutslipp fra byggeplass:



Klimagassutslipp på byggeplass skjer gjennom forbrenning av drivstoff til maskiner og transport, bruk av elektrisitet til maskiner og utstyr, og produksjon av varme til anleggsbrakke og byggvarme.

Gjelsten Bolig forutsetter fossilfrie byggeplasser.

## **Ressursbruk**

### Forbruk av materialressurser:

Byggematerialer stammer fra fornybare og ikke-fornybare ressurser, der noen er rikelige og andre begrensede, med fare for overforbruk globalt.

Gjelsten Bolig har mål om å unngå bruk av materialer basert på sårbare ressurser, økologisk sårbare lokaliteter og sterkt forurensende produksjon. Gjelsten Bolig stiller også krav til at alt trevirke på byggeplass (også midlertidig trevirke) skal være PEFC eller FSC sertifisert. Målene er innarbeidet i selskapets standard entreprisekrav og følges opp i alle byggeprosjekter.

### Forbruk av drikkevann:

Drikkevann er en begrenset ressurs globalt, men er å anse som rikelig i de fleste situasjoner i Norge.

Gjelsten Bolig har mål om å unngå unødvendig bruk av drikkevann i prosjektene, for eksempel gjennom krav til stedege vegetasjon som begrenser behovet for vanning.

### Sirkulærøkonomi:

Det er viktig å holde materialressursene i samfunnet i omløp så lenge som mulig, både for å redusere behovet for uttak og produksjon av nye materialer, og for å begrense avfallsmengdene i slutten av levetiden.

Gjelsten Bolig stiller krav til at ombruksmaterialer skal vurderes i prosjektene. Dersom prosjektet inkluderer riving eller rehabilitering skal en ombrukskartlegging gjennomføres før tiltak. Bygg skal også prosjekteres slik at de er tilrettelagt for senere demontering og ombruk, der dette er praktisk og økonomisk forsvarlig. Avfall fra byggeplass skal være mindre enn 40 kg per m<sup>2</sup>, og alle prosjekter skal oppnå en sorteringsgrad på minst 90% inkludert avfall fra brakkerigg.

## **Forurensning**

### Grunnforurensning:

Grunnen på mange tomter er forurenset som følge av tidligere aktivitet. Denne forurensningen kan spres som følge av byggearbeider og andre inngrep i grunnen.

Gjelsten Bolig gjennomfører grunnundersøkelser i alle sine prosjekter inkludert kartlegging av potensielle forurensede masser. Der det oppdages forurensning skal massene håndteres i henhold til godkjent tiltaksplan.

### Forurensning av vann og marine ressurser

Avrenning fra byggeplass kan medføre forurensning av tiliggende vann og marine ressurser.

Gjelsten Bolig stiller som krav at det skal legges til rette for lokal overvannshåndtering i anleggs- og driftsfasen, slik at avrenning som hovedregel renses og infiltreres på egen tomt.

**Forurensning knyttet til byggeplass:**

Byggeplasser medfører inngrep i terreng og bruk av en rekke potensielt forurensende stoffer og kjemikalier.

Gjelsten Bolig krever at utgravingsmassene ikke skal medføre spredning av forurensning under anleggsarbeidet eller ved sluttdisponering. Risiko for uhell og utslipp i forbindelse med håndtering av kjemikalier, drivstoff, olje eller løsemidler på anleggsplassen skal reduseres til et minimum.

**Miljøgifter i byggematerialer:**

Mange byggematerialer inneholder kjemikalier, inkludert kjente miljøgifter. Disse kan spres til det indre og ytre miljøet i løpet av byggets levetid.

Gjelsten Bolig stiller krav til at alle miljøgifter på Prioritetslisten og REACH skal utelukkes. Kravet stilles i alle entreprisegrunnlag med løpende oppfølging på byggeplass.

**Avgassing til innemiljøet:**

Mange bygningsmaterialer inneholde flyktige organiske kjemikalier som kan forårsake skadelig avgassing til innemiljøet.

Gjelsten Bolig krever at det skal benyttes dokumentert lavemitterende produkter i alle bygningsplater, malinger, fuge- og tetteprodukter, tepper, parkett og andre belegg i oppholdssoner. Kravet stilles i alle entreprisegrunnlag med løpende oppfølging på byggeplass.

**Naturmiljø****Forringelse av økosystemer globalt:**

Uttak av råstoffer til nye materialer kan forårsake negative miljøpåvirkninger der uttaket skjer, spesielt i land uten sterk regulering av disse aktivitetene.

Gjelsten Bolig har mål om å unngå bruk av materialer basert på økologisk sårbare lokaliteter.

**Forringelse av økosystemer lokalt:**

Byggearbeider og tilhørende inngrep kan medføre negative konsekvenser for det lokale naturmiljøet. Dette inkluderer konsekvenser knyttet til areal- og terrenginngrep, transport, støy og støv i nærområdet, lysforurensning og utilsiktet forurensning av tilliggende grunn eller vannressurser.

Gjelsten Bolig har mål om å redusere disse miljøpåvirkningene gjennom kravene som er beskrevet over, og har i tillegg et generelt mål om at prosjekter skal planlegges for en positiv innvirkning på stedets økologi.

**Sikring av lokalt biologisk mangfold:**

Biologisk mangfold er avgjørende for å sikre robuste og tilpasningsdyktige økosystemer som gir et godt livsgrunnlag for lokale plante-, insekt-, fugle- og dyrearter.

Gjelsten Bolig stiller krav til at arter på svarteliste skal unngås, og stedeegne arter prioriteres i plantevalget i alle prosjekter. Det skal tilrettelegges for variert beplantning med et høyt biologisk mangfold.



**Sosial bærekraft**

Sosiale rettigheter:

Gjelsten Bolig krever i alle sine entreprisegrunnlag at produkter ikke skal være produsert av barn eller personer uten tilfredsstillende arbeidsrettigheter iht FNs barnekonvensjon artikkel 32 og ILO-konvensjon nr. 138

Oslo, den 19. april 2024

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

\_\_\_\_\_  
Bjørn Rune Gjelsten

\_\_\_\_\_  
Ola T. Gjørtz

\_\_\_\_\_  
Even Jermstad

\_\_\_\_\_  
Henrik Schüssler



# 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."

## Gjelsten, Bjørn Rune

Underskriver

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1381660

IP: 195.159.xxx.xxx

2024-04-19 14:24:57 UTC



## Gjørtz, Ola Trygve

Underskriver

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-793981

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-19 14:46:38 UTC



## Lundhaug, Lasse

Underskriver

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1463395

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-04-19 15:12:39 UTC



## Schüssler, Henrik

Underskriver

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-871143

IP: 193.212.xxx.xxx

2024-04-19 15:48:57 UTC



## Jermstad, Even

Underskriver

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-385632

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-04-21 17:10:12 UTC



Penneo Dokumentnøkket: YVCGT-HKJJD-QPUQE-YDGMW-OSV57-EAZLE

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>