



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	890 358 632
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	GJERMSHUS INVEST AS
Forretningsadresse:	c/o Per Gunnar Gjermshus Kongslysvegen 7 2208 KONGSVINGER

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap 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:	Per Gunnar Gjermshus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	02.05.2024

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		0	0
Andre driftsinntekter		0	0
Sum inntekter	2	0	0
Kostnader			
Varekostnad		0	0
Lønnskostnad	3	0	0
Ordinære avskrivninger	4	0	0
Andre driftskostnader	3	26 750	20 438
Sum kostnader		26 750	20 438
Driftsresultat		-26 750	-20 438
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekter på investering i datterselskap		0	350 000
Annen renteinntekt		23 795	10 022
Andre finansinntekter		0	0
Sum finansinntekter		23 795	360 022
Annen rentekostnad		0	0
Andre finanskostnader		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		23 795	360 022
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 955	339 584
Skattekostnad ordinært resultat	5	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 955	339 584
Årsresultat		-2 955	339 584



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	4	0	0
Driftsløsøre, inventar ol	4	0	0
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	1 914 000	1 914 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	312 000	300 000
Investeringer i aksjer og andeler		0	0
Sum finansielle anleggsmidler		2 226 000	2 214 000
Sum anleggsmidler		2 226 000	2 214 000
Omløpsmidler			
Varer			
Anleggskontrakter egenregi		0	0
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		0	0
Langsiktige tilvirkningskontrakter		0	0
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Konsernfordringer		0	350 000
Sum fordringer		0	350 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter ol	10	1 135 092	832 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 135 092	832 585
Sum omløpsmidler		1 135 092	1 182 585
SUM EIENDELER		3 361 092	3 396 585



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 298 803	2 364 047
Sum opptjent egenkapital		2 298 803	2 364 047
Minoritetsinteresser		0	0
Sum egenkapital	12	3 298 803	3 364 047
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	0	0
Andre avsetninger for forpliktelser		0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
Øvrig langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
Leverandørgjeld		0	0
Betalbar skatt		0	0
Skyldig offentlige avgifter		0	0
Kortsiktig konserngjeld		0	0
Annen kortsiktig gjeld		62 289	32 538
Sum kortsiktig gjeld		62 289	32 538



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		62 289	32 538
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 361 092	3 396 585



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		73 527 326	87 166 278
Andre driftsinntekter		107 483	313 095
Sum inntekter	2	73 634 809	87 479 373
Kostnader			
Varekostnad		50 824 194	62 190 129
Lønnskostnad	3	16 571 501	18 010 793
Ordinære avskrivninger	4	286 961	266 388
Andre driftskostnader	3	2 966 559	2 674 488
Sum kostnader		70 649 215	83 141 798
Driftsresultat		2 985 594	4 337 575
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekter på investering i datterselskap		0	0
Annen renteinntekt		38 700	14 247
Andre finansinntekter		0	67 343
Sum finansinntekter		38 700	81 590
Annen rentekostnad		1 702 922	845 720
Andre finanskostnader		0	0
Sum finanskostnader		1 702 922	845 720
Netto finans		-1 664 222	-764 130
Ordinært resultat før skattekostnad		1 321 372	3 573 445
Skattekostnad ordinært resultat	5	291 334	773 602
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 030 038	2 799 843
Årsresultat		1 030 038	2 799 843
Minoritetsinteresser		309 898	843 078
Årsresultat etter minoritetsinteresser		720 140	1 956 765



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	4	0	0
Driftsløsøre, inventar ol	4	954 000	1 211 000
Sum varige driftsmidler		954 000	1 211 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	6	312 000	300 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	963 800	963 800
Sum finansielle anleggsmidler		1 275 800	1 263 800
Sum anleggsmidler		2 229 800	2 474 800
Omløpsmidler			
Varer			
Anleggskontrakter egenregi	7	31 539 756	26 603 080
Sum varer		31 539 756	26 603 080
Fordringer			
Kundefordringer		2 280 182	4 602 684
Langsiktige tilvirkningskontrakter	8	14 166 753	17 963 915
Andre kortsiktige fordringer		1 201 777	1 583 022
Konsernfordringer		0	0
Sum fordringer		17 648 712	24 149 621
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter ol	10	5 135 992	1 359 966
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 135 992	1 359 966
Sum omløpsmidler		54 324 460	52 112 667
SUM EIENDELER		56 554 260	54 587 467



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 161 310	14 653 459
Minoritetsinteresser		6 332 789	6 022 891
Sum opptjent egenkapital		21 494 099	20 676 350
Sum egenkapital		22 494 099	21 676 350
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 568 853	1 277 519
Andre avsetninger for forpliktelser		250 000	280 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 818 853	1 557 519
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
Øvrig langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		1 818 853	1 557 519
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	18 821 222	19 573 674
Leverandørgjeld		2 825 112	4 976 310
Betalbar skatt	5	0	72
Skyldig offentlige avgifter		1 330 181	2 031 972
Kortsiktig konserngjeld		0	0
Annen kortsiktig gjeld	7,8	9 264 793	4 771 569
Sum kortsiktig gjeld		32 241 308	31 353 597
Sum gjeld		34 060 161	32 911 116



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 554 260	54 587 466



GJERMESHUS INVEST AS

ÅRSREGNSKAP

2023



GJERMSHUS INVEST AS

ÅRSBERETNING 2023

Virksomheten

Gjermshus Invest AS er et privat eid selskap med tilhørighet på Østlandet med hovedkontor på Kongsvinger i Kongsvinger kommune. Virksomheten til selskapene tilknyttet Gjermshus Invest AS består hovedsakelig av oppføring og salg av boliger samt utleie av eiendom.

Redegjørelse av årsresultatet

Selskapet

Årsresultatet i 2023 ble kr -2.955 sammenlignet med 2022 som ble kr 339.584. Reduksjonen skyldes hovedsakelig høyere utbytte i 2022.

Konsernet

Driftsinntektene i 2023 utgjorde for konsernet 73,6 MNOK mot 87,5 MNOK i 2022. Nedgangen skyldes at konsernet har en stor nedgang i salg av boliger 2023. Konsernet er ikke utvidet med flere konsernselskap. Årsresultatet for konsernet etter skatt i 2023 ble 1,0 MNOK mot 2,8 MNOK i 2022. Driften i virksomhetene har dermed i 2023 gått noe svakere enn i 2022. Positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes at konsernet har god utvikling i fordringer og kortsiktig gjeld, men at lagerøkninger virker i motsatt retning.

Finansiell risiko

En stor del av selskapets eiendeler består av varelager og langsiktige tilvirkningskontrakter (80 % av totalkapitalen). Ut fra betalingskontroll i 2024 er usikkerheten tilknyttet verdsettelsen av kundefordringer eliminert. Konsernets basisvaluta er NOK og andelen transaksjoner i annen valuta er ubetydelig. Konsernet er eksponert for endringer i rentemarkedet da en god del av virksomheten er finansiert med lån fra kredittinstitusjoner (33 % av totalkapital). Likevel med bakgrunn av konsernets finansielle stilling ved årsskiftet vurderes likviditetsrisikoen som lav. Konsernet har en egenkapital på 40 % av totalkapitalen.

Arbeidsmiljø og likestilling

Ved utgangen av 2023 hadde konsernet 23 ansatte, hvor fordelingen av andelen mellom kvinner og menn er 2 kvinner og 21 menn. Styret består av en mann. Selskapene ansetter kvinner og menn på like vilkår. Det er lik lønn for likt arbeid. Sykefraværet for konsernet i 2023 ble 3,8 %. Det er ikke registrert skader eller ulykker som skyldes forhold med tilknytning til virksomheten.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser det ytre miljø, da en stor del av inntektene kommer fra oppføring av boliger. Det brukes også lastebiler for å frakte materialer til byggeplassene. Selskapet bruker transportmidler med filter og ad-blue for å redusere miljøpåvirkningene så langt det er mulig. Det er sikret og kontrollert avfallskonteinere slik at ikke noe skal renne ned i grunnen eller komme ut i naturen.



Videre drift og fremtidig utvikling

Konsernets soliditet, kompetanse og godt renommé gir et godt grunnlag for videre drift, noe som også er en forutsetning for det avlagte årsoppgjøret.

Driften i Nordbohus Kongsvinger AS er godt innarbeidet og har vist mange år med vekst. God ledelse med fokus på god inntjening har gitt gode resultater. Det satses også på utvidelse med prosjektet i Solbakken på Kongsvinger.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2023 for Gjermshus Invest AS er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Forskning og Utvikling

Konsernet har ikke hatt noen forskning og utvikling i 2023.

Åpenhetsloven

Gjermshus Invest AS har gjennomført risikoanalyse av selskapets leverandører og ut fra det forespurt en rekke leverandører om deres status i forhold til loven. Så snart tilstrekkelig svar på disse mottas vil redegjørelsen utarbeides.

Selskapets redegjørelse i forhold til åpenhetsloven blir offentliggjort på selskapets hjemmeside: www.nordbohus.no.

Markedsbetraktninger fremover

Det forventes en flat utvikling eller nedgang i etterspørsel av konsernets varer i 2024. Særlig som en følge av det økte rentenivået det siste året.

Som et resultat av Covid-19 pandemi og krigen i Ukraina har vareleveranser i de fleste bransjer blitt påvirket, også for virksomhetsområdene til konsernet. Særlig prisen på materialer har økt kraftig, i tillegg til oven nevnte renteøkninger. Konsernets ledelse vurderer situasjonen fortløpende og forsøker å ta riktige beslutninger tidlig for å unngå for store økonomiske konsekvenser av de globale påvirkningene.

Konsernet og virksomhetene vurderer som nevnt tiltak fortløpende. Selskapene vil bli berørt økonomisk, for 2023 har driften hatt en liten nedgang. Trenden i 2024 er at den totalt sett opprettholdes selv om effekten av Covid-19 tiltak og krigen i Ukraina vil være vanskelig å forutse. Virksomhetsområdene baserer seg i hovedsak på det private markedet. Men også noe i bedriftsmarkedet.

Kongsvinger, 26/4 2024

Per Gunnar Gjermshus
Styrets leder

**GJERMSHUS INVEST AS**

Resultatregnskap

<i>Morselskap</i>			<i>Konsern</i>		
2022	2023	Note	Note	2023	2022
0	0			73 627 326	87 166 276
0	0			107 483	313 095
<u>0</u>	<u>0</u>	2	2	<u>73 634 809</u>	<u>87 479 373</u>
0	0			60 824 194	62 190 129
0	0	3	3	16 671 501	18 010 793
0	0	4	4	286 961	266 388
20 438	26 750	3	3	2 968 569	2 674 488
<u>20 438</u>	<u>26 750</u>			<u>70 649 215</u>	<u>83 141 796</u>
<u>-20 438</u>	<u>-26 750</u>			<u>2 985 694</u>	<u>4 337 575</u>
360 000	0			0	0
10 022	23 795			38 700	14 247
0	0			0	67 343
0	0			1 702 922	645 720
0	0			0	0
<u>360 022</u>	<u>23 795</u>			<u>-1 664 222</u>	<u>-764 130</u>
<u>339 584</u>	<u>-2 956</u>			<u>1 321 372</u>	<u>3 573 445</u>
0	0	5	5	291 334	773 602
<u>0</u>	<u>0</u>			<u>1 030 038</u>	<u>2 799 844</u>
<u>339 584</u>	<u>-2 956</u>				
				309 898	843 078
				<u>720 140</u>	<u>1 958 766</u>



GJERMESHUS INVEST AS

Balanse pr. 31.12

Morselskap			Konsern		
2022	2023	Note	Note	2023	2022
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
0	0	4	4	954 000	1 211 000
0	0	4	4	0	0
<u>0</u>	<u>0</u>			<u>954 000</u>	<u>1 211 000</u>
Finansielle anleggsmidler					
1 914 000	1 914 000	6	6	0	0
300 000	312 000	6	6	312 000	300 000
0	0			0	0
0	0		6	963 800	963 800
<u>2 214 000</u>	<u>2 226 000</u>			<u>1 275 800</u>	<u>1 263 800</u>
<u>2 214 000</u>	<u>2 226 000</u>			<u>2 229 800</u>	<u>2 474 800</u>
Omløpsmidler					
Anleggskontrakter egenregi					
0	0		7	31 639 766	26 603 080
<u>0</u>	<u>0</u>			<u>31 639 766</u>	<u>26 603 080</u>
Fordringer					
0	0		8	14 168 753	17 983 915
0	0			2 280 182	4 602 684
0	0			1 201 777	1 583 022
350 000	0			0	0
<u>350 000</u>	<u>0</u>			<u>17 648 712</u>	<u>24 149 621</u>
Likvider					
832 585	1 136 092	10	10	5 135 992	1 359 966
<u>832 585</u>	<u>1 136 092</u>			<u>5 135 992</u>	<u>1 359 966</u>
<u>1 182 585</u>	<u>1 136 092</u>			<u>54 324 460</u>	<u>52 112 667</u>
<u>3 396 585</u>	<u>3 361 092</u>			<u>66 554 260</u>	<u>54 587 467</u>



GJERMSHUS INVEST AS

Balanse pr. 31.12

Morselskap			Konsern		
2022	2023	Note	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
1 000 000	1 000 000	11	11	1 000 000	1 000 000
1 000 000	1 000 000			1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital					
Minoritetsinteressenes andel					
				6 332 789	6 022 891
Annen egenkapital					
2 364 047	2 298 803			15 181 310	14 653 459
2 364 047	2 298 803			21 494 099	20 676 350
Sum egenkapital					
3 364 047	3 298 803	12	12	22 494 099	21 676 350
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
Andre avsetninger for forpliktelser					
				250 000	280 000
0	0	5	5	1 568 853	1 277 519
0	0			1 818 853	1 557 519
Langsiktig gjeld					
Øvrig langsiktig gjeld					
0	0			0	0
0	0			0	0
0	0			0	0
Kortsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner					
0	0		13	18 821 222	19 573 674
0	0			2 825 112	4 976 310
0	0		5	0	72
0	0			1 330 181	2 031 972
0	0			0	0
32 538	62 289		7,8	9 264 793	4 771 569
32 538	62 289			32 241 308	31 353 597
Sum gjeld					
32 538	62 289			34 060 161	32 911 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD					
3 396 585	3 361 092			56 564 260	54 587 467

Kongsvinger, 26/4 2024

Per Gunnar Gjermshus
Styrets leder / Daglig leder

**GJERMSHUS INVEST AS****Kontantstrøm pr 31.12**

	2022	Mor 2023	Konsern 2022	2023
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:				
Årets resultat	339 584	-2 955	2 799 844	1 030 038
+/- Endring utsatt skatt /skattefordel	0	0	773 530	291 334
- Gevinst/ + Tap ved salg av anleggsmidler	0	0	0	0
+ Ordinære avskrivninger	0	0	266 388	286 961
+ Nedskrivning anleggsmidler/aksjer mv	0	0	0	0
+/- Endringer i lager, debitorer og kreditorer	-350 000	350 000	-4 821 021	3 142 107
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	0	0	-47 537	2 537
+/- Effekt av valutakursendringer	0	0	0	0
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (I)	-10 416	347 045	-1 028 796	4 752 977
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITET				
- Investeringer i varige driftsmidler	0	-12 000	-748 813	-41 961
+ Salg av varige driftsmidler	0	0	0	0
+/- Endring i andre investeringer	0	0	0	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitet (II)	0	-12 000	-748 813	-41 961
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET				
+ Opptak ny gjeld	0	0	697 435	0
- Nedbetaling av gjeld	0	0	0	-752 452
+ Innbetaling av egenkapital	0	0	0	0
+/- Netto endring i kassekreditt	0	0	0	0
- Tilbakebetaling av egenkapital	0	0	0	0
+/- Endringer egenkapital konsern	0	0	0	0
- Utbytte	0	-32 538	0	-182 538
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitet (III)	0	-32 538	697 435	-934 990
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter (I+II+III)	-10 416	302 507	-1 080 174	3 776 026
+ Beholding av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01	843 001	832 685	2 440 140	1 359 966
= Beholding av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	832 585	1 135 092	1 359 966	5 135 992



GJERMESHUS INVEST AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Noter til årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapskikk.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres nedenfor.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er balanseført som anskaffelseskost, fratrukket av og nedskrivninger. Alle leieavtaler er kostnadsført direkte. Driftsmidlene er avskrevet lineært over forventet økonomisk levetid.

Aksje og andeler

Mindre investeringer i aksjer og andeler hvor konsernet ikke har betydelig innflytelse, balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet og salg av tjenester/leieinntekter inntektsføres når de er oppjent. Utbytte/konsernbidrag inntektsføres det året det blir avsatt i datterselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer bokføres til pålydende eller fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetningen til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Pensjoner

Selskapene som er pliktige til å ha obligatorisk tjenestepensjonsavtale iht lov har opprettet dette.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, der vil sj at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Offentlige tilskudd

Selskapet inntektsfører offentlige tilskudd når det er sannsynlig at dette vil mottas.

Konsernregnskap

Konsolidert resultatregnskap, balanse og kontantstrømanalyse omfatter følgende selskaper: Gjermshus Invest AS (morselskap) og Nordbohus Kongsvinger AS.

Interne mellomværende samt eventuelle interne gevinster, er eliminert i konsernregnskapet.



GJERMESHUS INVEST AS
NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Note 2 Salgsinntekter, mor og konsern

<i>Morselskapet:</i>		2023	2022
Pr virksomhetsområde:			
Salgsinntekter		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Konsernet:</i>			
Pr virksomhetsområde:			
Leieinntekter eiendom		0	39 000
Salgsinntekter salg av boliger		73 527 326	87 166 278
Andre inntekter		107 483	274 095
		<u>73 634 809</u>	<u>87 479 373</u>

All inntekt er geografisk fra Østlandet og i hovedsak Innlandet fylke.

Note 3 Lønnskostnader, godtgjørelse mv, mor og konsern

Lønnskostnader består av følgende poster:	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lønninger	0	0	13 952 192	15 281 527
Folketrygdavgift	0	0	1 621 524	1 702 930
Pensjonskostnader	0	0	757 483	858 025
Andre lønnskostnader	0	0	240 302	168 311
Sum lønnskostnader	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>16 571 501</u>	<u>18 010 793</u>
Gjennomsnittlig antall ansatte:	0	0	23	26
Lønn til daglig leder:	0	0	1 185 877	1 066 280
Styrehonorarer til styremedlemmene:	0	-	152 000	130 000

Det er ikke gitt lån eller foretatt sikkerhetstillegg for lån ovenfor ledende personer eller styret i 2023.

Godtgjørelse revisor:

Morselskapet:

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr 18.750 for regnskapsåret 2023.

I tillegg er det utført bistand for kr 10.000, som består av utarbeidelse av ligningspapirer og årsregnskap.

Konsernet:

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr 123.460 for regnskapsåret 2023.

I tillegg det kostnadsført andre tjenester knyttet til teknisk utarbeidelse av selskapsregnskaper/konsernregnskap og selvangivelse med vedlegg samt attestasjonsoppdrag. Andre tjenester er kostnadsført med kr 29.900 i 2023.

Alle beløpene er eksklusive merverdiavgift.

Note 4 Avskrivning av driftsmidler, mor og konsern

Morselskapet:

Morselskapet har ikke varige driftsmidler.

<i>Konsernet:</i>	Driftsleaser, inventar o.l.	Sum
Kostpris 01.01.	4 411 593	4 411 593
Tilgang	29 961	29 961
Avgang	0	0
Kostpris 31.12.	<u>4 441 554</u>	<u>4 441 554</u>
Akk ord avskr 01.01.	3 200 593	3 200 593
Avgang i året	0	0
Årets ord avskr	286 961	286 961
Akk ord avskr 31.12.	<u>3 487 554</u>	<u>3 487 554</u>
Regn.m.bokf verdi 31.12.	<u>954 000</u>	<u>954 000</u>
Avskrivningsplan	3 - 5 år	

**GJERMSHUS INVEST AS**
NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023**Noter til regnskapet - Skattekostnad i mor- og konsern**

Morselskap:			
Årets skattegrunnlag er beregnet på følgende måte:	2023	2022	
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 955	339 584	
Endring i midlertidige forskjeller	0	0	
Permanente forskjeller	0	-339 542	
Underskudd til framføring	0	-42	
Skattegrunnlag	<u>-2 955</u>	<u>0</u>	
Årets skattekostnad består av:	2023	2022	
Betalbar skatt	0	0	
Endring utsatt skatt/ utsatt skattefordel	0	0	
	<u>0</u>	<u>0</u>	
Utsatt skatt:	31.12.2023	31.12.2022	Endring
Knyttet til anleggsmidler	0	0	0
Knyttet til omløpsmidler	0	0	0
Andre forskjeller	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Fråmførbart underskudd	-7 089	-4 134	-2 955
Netto grunnlag for utsatt skatt	<u>-7 089</u>	<u>-4 134</u>	<u>2 955</u>
Utsatt skatt/skattefordel	<u>-1 660</u>	<u>-909</u>	<u>650</u>

Utsatt skatt beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skattefordel er ikke balanseført i morselskapet.

Konsern:			
Årets skattegrunnlag er beregnet på følgende måte:	2023	2022	
Ordinært resultat før skattekostnad	1 321 372	3 573 445	
Endring i midlertidige forskjeller	-7 422 771	-3 516 048	
Permanente forskjeller	-81	-57 071	
Skattegrunnlag	<u>-6 101 480</u>	<u>326</u>	
Årets skattekostnad består av:	2023	2022	
Betalbar skatt	0	72	
Endring utsatt skatt/ utsatt skattefordel	291 334	773 530	
	<u>291 334</u>	<u>773 602</u>	
Utsatt skatt:	31.12.2023	31.12.2022	Endring
Knyttet til anleggsmidler	1 921	-3 366	-5 287
Knyttet til omløpsmidler	13 227 755	5 810 271	-7 417 484
Andre forskjeller	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	13 229 676	5 806 905	-7 422 771
Fråmførbart underskudd	-6 105 614	-4 134	6 101 480
Netto grunnlag for utsatt skatt	<u>7 124 062</u>	<u>5 802 771</u>	<u>-1 321 291</u>
Utsatt skatt/skattefordel	<u>1 667 294</u>	<u>1 276 610</u>	<u>-290 684</u>
Balanseført utsatt skatt	<u>1 568 853</u>	<u>1 277 519</u>	<u>-291 334</u>

Utsatt skatt beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.



GJERMSHUS INVEST AS
NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Note 6 Aksjer i datterselskaper og tilknyttet selskap mv.

Investeringene er regnskapsført i selskapsregnskapet etter kostmetoden.

Selskapet og konsernet har følgende eierandeler i datterselskap og tilknyttede selskap:

Gjermshus Invest AS eier:

Datterselskap	Forretningskont.	Eierandel	EK siste år	Resultat siste år	Bokført verdi
Nordbohus Kongsvinger AS	Kongsvinger	70 %	21 109 288	1 032 993	1 914 000
Tilknyttet selskap					
Fegg Eiendom AS	Kongsvinger	34 %	906 745	-33 888	312 000

Nordbohus Kongsvinger AS eier:

Tilknyttet selskap					
Mesterguppen AS	Oslø	1 %	1 019 715 000	471 112 000	948 800
Kongsvinger Tomteutvikling AS	Kongsvinger	50 %	0	-23 000	16 000

Note 7 Anleggskontrakter egenregi

	2023	2022
Anleggskontrakter egenregi		
Direkte materialer og direkte lønn	57 601 408	43 685 812
Påslag variable indirekte kostnader og fortjeneste	5 941 882	-7 498 786
Sum	63 543 288	36 187 046
Fakturert anlegg under utførelse	-37 826 697	-9 583 986
Netto anleggskontrakter egenregi	25 716 591	26 603 060

<i>Anleggskontrakter egenregi med positiv verdi (omløpsmidler)</i>	31 539 756	26 603 060
<i>Anleggskontrakter egenregi med negativ verdi (Kortsiktig gjeld)</i>	-5 823 165	0

Anleggskontrakter egenregi er verdsatt etter metoden, løpende avregning med fortjeneste, NRS 2 Anleggskontrakt Anlegg under utførelse er i regnskapet presentert netto, og består av poster som er spesifisert ovenfor.

Påløpne kostnader inneholder alle de direkte kostnadene som lønn, underentreprenører og materialer.

I tillegg gjøres det et påslag for alle indirekte kostnader i resultatregnskapet. Her brukes antatt dekningsbidrag.

Note 8 Langsiktige tilvirkningskontrakter

	2023	2022
Langsiktige tilvirkningskontrakter		
Direkte materialer og direkte lønn	86 358 815	65 078 376
Påslag variable indirekte kostnader og fortjeneste	7 578 576	13 655 219
Sum	93 937 391	78 733 595
Fakturert anlegg under utførelse	-81 373 110	-63 333 574
Netto Langsiktige tilvirkningskontrakter	12 564 281	15 400 021

<i>Langsiktige tilvirkningskontrakter med positiv verdi (omløpsmidler)</i>	14 166 753	17 963 915
<i>Langsiktige tilvirkningskontrakter med negativ verdi (Kortsiktig gjeld)</i>	-1 602 472	-2 563 894

Anleggskontrakter egenregi er verdsatt etter metoden, løpende avregning med fortjeneste, NRS 2 Anleggskontrakt

Anlegg under utførelse er i regnskapet presentert netto, og består av poster som er spesifisert ovenfor.

Påløpne kostnader inneholder alle de direkte kostnadene som lønn, underentreprenører og materialer.

I tillegg gjøres det et påslag for alle indirekte kostnader i resultatregnskapet. Her brukes antatt dekningsbidrag.



GJERMSHUS INVEST AS
NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Note 9: Transaksjoner og mellomværende nærstående/konsern selskap

Morselskap:		
Inntekter/kostnader konsernselskap:	2023	2022
Utbytte fra Nordbohus Kongsvinger AS:	0	350 000
Fordring/Gjeld til konsernselskap:		
Kortsiktig fordring på Nordbohus Kongsvinger (utbytte):	0	350 000

Note 10: Bundne midler, mor og konsern

I posten inngår bundne midler i morselskapets ansatte med kr 0.
I posten inngår bundne midler til konsernets ansatte med kr 576.444.

Note 11: Antall aksjer, aksjeeiere m.v. mor og konsern

Selskapets aksjekapital er pr 31.12.2023 på kr 1.000.000, bestående av 1.000 aksjer pålydende kr 1.000. Det er kun en aksjeklasse og alle aksjene har like rettigheter.

Selskapets aksjonær er:	Ant aksjer	Eierandel	
Per Gunnar Gjermshus	1 000	100 %	Styrets leder / Daglig leder
Sum	1 000	100 %	

Note 12: Egenkapital, mor og konsern

Mor	Annen		Sum
	Aksjekapital	egenkapital	
Pr 31.12.2022	1 000 000	2 364 047	3 364 047
Årets resultat	0	-2 955	-2 955
Utbytte		-62 289	-62 289
Pr 31.12.2023	1 000 000	2 298 803	3 298 803

Konsern	Annen		Sum
	Aksjekapital	egenkapital	
Pr 31.12.2022	1 000 000	20 676 350	21 676 350
Årets resultat		1 030 038	1 030 038
Utbytte		-212 289	-212 289
Pr 31.12.2023	1 000 000	21 494 099	22 494 099



GJERMSHUS INVEST AS
NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Note 13: Kortsiktig gjeld og partstillelser		
	2023	2022
<i>Morselskapet:</i>		
Morselskapet har ikke langsiktig gjeld	0	0
Morselskapet har ikke kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
<i>Konsern:</i>	2023	2022
Konsernet har ikke langsiktig gjeld	0	0
Konsernet har kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner (byggelån)	18 821 222	19 573 674
Eiendeler som er stilt til sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner:		
Varige driftsmidler	954 000	1 211 000
Anleggskontrakter egenregi	31 539 756	26 606 080
Langsiktige tilvirkningskontrakter	14 166 753	17 963 915
Kundefordringer	2 280 182	4 602 684
	<u>48 940 691</u>	<u>50 383 679</u>
Avsetning til garantifond	260 000	280 000

Note 14: Pensjon

Det er opprettet tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP) for de selskapene i konsernet hvor dette er påkrevd etter loven.



SAR SØR-HEDMARK REVISJON AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til generalforsamlingen i Gjermshus Invest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjermshus Invest AS som viser et underskudd for selskapsregnskapet på kr 2 955 og et overskudd for konsernregnskapet etter minoritetsinteressenes andel på kr 720 140.

Årsregnskapet for Gjermshus Invest AS består av:

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling til per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne dato 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.

Medlem av Den Norske Revisorforening

Besøksadresse:
Tommelstadsgata 11
2212 KONGSVINGER

Postadresse:
PB 199
2202 KONGSVINGER

Org.nr 985 135 088 MVA
Tlf: 62 82 25 50
E-post: revisjon@shrevisjon.no

SAR

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 årsregnskap og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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 revisjons handlinger 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimater og tilhørende notaupplysninger 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



SAR

revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer 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 eansvar 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.

Kongsvinger, 2. mai 2024
Sør-Hedmark Revisjon AS

Anne Marit Leikvang
Statsautorisert revisor