



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Lars Kristian Berge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	0
Annen driftsinntekt		264 664 000	240 627 000
Gevinst ved salg av aksjer		3 099 000	530 258 000
Sum inntekter		267 763 000	770 885 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3	44 735 000	68 559 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	160 000	289 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 349 000	39 699 000
Annen driftskostnad		13 140 000	12 318 000
Sum kostnader		65 384 000	120 865 000
Driftsresultat		202 379 000	650 020 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 057 000	2 765 000
Annen finansinntekt		49 000	18 403 000
Sum finansinntekter		9 106 000	21 168 000
Annen rentekostnad		46 141 000	43 177 000
Annen finanskostnad		12 536 000	26 191 000
Sum finanskostnader		58 677 000	69 368 000
Netto finans		-49 571 000	-48 200 000
Ordinært resultat før skattekostnad		152 808 000	601 820 000
Skattekostnad på ordinært resultat		-14 393 000	-23 593 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		167 201 000	625 413 000
Årsresultat		167 201 000	625 413 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		167 201 000	625 413 000
Sum overføringer og disponeringer		167 201 000	625 413 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	38 003 000	23 610 000
Sum immaterielle eiendeler		38 003 000	23 610 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	3 281 000	3 281 000
Maskiner og anlegg	4	2 085 000	2 171 000
Sum varige driftsmidler		5 366 000	5 452 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	2 179 801 000	2 031 347 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	187 636 000	187 636 000
Investeringer i aksjer og andeler	7	148 037 000	148 037 000
Andre fordringer	8	306 000	356 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 515 780 000	2 367 376 000
Sum anleggsmidler		2 559 149 000	2 396 438 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	4 439 000	4 564 000
Andre fordringer		120 084 000	114 367 000
Konsernfordringer	11	132 787 000	166 781 000
Sum fordringer		257 310 000	285 712 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	116 334 000	405 567 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		116 334 000	405 567 000
Sum omløpsmidler		373 644 000	691 279 000
SUM EIENDELER		2 932 793 000	3 087 717 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	13	75 600 000	75 600 000
Overkurs		8 210 000	8 210 000
Sum innskutt egenkapital		83 810 000	83 810 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 523 167 000	1 555 965 000
Sum opptjent egenkapital		1 523 167 000	1 555 965 000
Sum egenkapital		1 606 977 000	1 639 775 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	1 075 170 000	1 067 726 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 075 170 000	1 067 726 000
Sum langsiktig gjeld		1 075 170 000	1 067 726 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		987 000	555 000
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		1 877 000	1 860 000
Utbytte			300 000 000
Kortsiktig konserngjeld		25 000 000	25 000 000
Annen kortsiktig gjeld		222 782 000	52 801 000
Sum kortsiktig gjeld		250 646 000	380 216 000
Sum gjeld		1 325 816 000	1 447 942 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 932 793 000	3 087 717 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	2 939 877 000	2 927 958 000
Annen driftsinntekt	2	227 979 000	302 906 000
Annen driftsinntekt	2	300 849 000	668 351 000
Sum inntekter		3 468 705 000	3 899 215 000
Kostnader			
Varekostnad		1 993 578 000	1 961 839 000
Lønnskostnad	3	429 696 000	422 045 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	172 271 000	179 266 000
Annen driftskostnad		348 986 000	328 046 000
Sum kostnader		2 944 531 000	2 891 196 000
Driftsresultat		524 174 000	1 008 019 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		81 288 000	208 863 000
Annen renteinntekt		34 044 000	15 075 000
Annen finansinntekt		142 687 000	58 153 000
Sum finansinntekter		258 019 000	282 091 000
Annen rentekostnad		266 986 000	215 961 000
Annen finanskostnad		28 743 000	27 719 000
Sum finanskostnader		295 729 000	243 680 000
Netto finans		-37 710 000	38 411 000
Ordinært resultat før skattekostnad		486 464 000	1 046 430 000
Skattekostnad på ordinært resultat		-9 762 000	13 568 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		496 226 000	1 032 862 000
Årsresultat		496 226 000	1 032 862 000
Minoritetsinteresser		53 951 000	49 612 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		442 275 000	983 250 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	98 700 000	53 100 000
Goodwill	4	75 609 000	83 871 000
Goodwill	4	5 000 000	5 342 000
Sum immaterielle eiendeler		179 309 000	142 313 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	6 785 176 000	6 892 538 000
Maskiner og anlegg	4	351 306 000	364 381 000
Anlegg under utførelse	4	765 030 000	474 175 000
Sum varige driftsmidler		7 901 512 000	7 731 094 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 639 019 000	1 399 759 000
Investeringer i aksjer og andeler	7	761 939 000	763 294 000
Andre fordringer	8	74 782 000	42 163 000
Pensjonsmidler	3	18 754 000	17 965 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 494 494 000	2 223 181 000
Sum anleggsmidler		10 575 315 000	10 096 588 000
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter i Arbeid	9	1 801 223 000	1 117 503 000
Varer	10	74 032 000	68 691 000
Sum varer		1 875 255 000	1 186 194 000
Fordringer			
Kundefordringer	9	377 161 000	403 663 000
Andre fordringer		685 925 000	637 461 000
Sum fordringer		1 063 086 000	1 041 124 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	637 311 000	984 947 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		637 311 000	984 947 000
Sum omløpsmidler		3 575 652 000	3 212 265 000
SUM EIENDELER		14 150 967 000	13 308 853 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	13	75 600 000	75 600 000
Overkurs		8 210 000	8 210 000
Sum innskutt egenkapital		83 810 000	83 810 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13	3 346 363 000	3 076 731 000
Minoritetsinteresser		278 438 000	382 638 000
Sum opptjent egenkapital		3 624 801 000	3 459 369 000

Sum egenkapital

3 708 611 000 **3 543 179 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	3	4 262 000	4 651 000
Utsatt skatt	6	165 429 000	202 811 000
Andre avsetninger for forpliktelser	14	95 307 000	86 248 000
Sum avsetninger for forpliktelser		264 998 000	293 710 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	6 986 022 000	6 888 689 000
Øvrig langsiktig gjeld		585 179 000	406 353 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 571 201 000	7 295 042 000

Sum langsiktig gjeld

7 836 199 000 **7 588 752 000**

Kortsiktig gjeld

Konvertible lån	10177		
-----------------	-------	--	--



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
	359		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	1 455 836 000	928 794 000
Leverandørgjeld		333 041 000	189 474 000
Betalbar skatt	6	10 708 000	13 367 000
Skyldige offentlige avgifter		23 567 000	32 105 000
Utbytte	13		300 000 000
Annen kortsiktig gjeld	9,13	783 005 000	713 182 000
Sum kortsiktig gjeld		2 606 157 000	2 176 922 000
Sum gjeld		10 442 356 000	9 765 674 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 150 967 000	13 308 853 000



Til generalforsamlingen i Gjelsten Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 2022 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

- er konsistent med årsregnskapet og

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 14. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Geir Haglund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2023-06-15 21:51

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Års- og konsernregnskap 2022



Gjelsten Holding AS

Resultatregnskap Alle tall i NOK 1.000

Morselskap		Resultatregnskap	Note	Konsern	
2022	2021			2022	2021
0	0	Salgsinntekter	2	2 939 877	2 927 958
264 664	240 627	Annen driftsinntekt	2	227 979	302 906
3 099	530 258	Gevinst ved salg av aksjer	2	300 848	668 351
267 763	770 885	Sum inntekter		3 468 705	3 899 215
0	0	Varekostnad / prosjektkostnader		-1 993 578	-1 961 839
-44 735	-68 559	Lønnskostnad	3	-429 696	-422 045
-160	-289	Av- og nedskr. på varige driftsm. og immatr. eiend.	4	-172 271	-179 266
-13 139	-12 318	Annen driftskostnad		-348 986	-328 047
0	0	Inntekt på investering i tilknyttede selskaper	5	81 288	208 863
-7 349	-39 699	Nedskrivning av aksjer /tap ved salg av aksjer		0	0
202 379	650 020	Driftsresultat		605 462	1 216 880
49	18 403	Annen finansinntekt		142 687	58 153
9 057	2 765	Annen renteinntekt		34 044	15 075
-46 142	-43 176	Annen rentekostnad		-266 986	-215 961
-12 536	-26 191	Annen finanskostnad		-28 744	-27 718
152 808	601 820	Ordinært resultat før skattekostnad		486 464	1 046 430
14 393	23 593	Skattekostnad på ordinært resultat	6	9 762	-13 568
167 201	625 413	Årsresultat		496 226	1 032 862
		Majoritetens andel		442 275	983 250
		Minoritetens andel		53 951	49 612
		Anvendelse av årsresultatet			
167 201	625 413	Annen egenkapital			
167 201	625 413	Sum anvendelse			



Gjelsten Holding AS

Balanse

Alle tall i NOK 1.000

Morselskap		Eiendeler	Note	Konsern	
2022	2021			2022	2021
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
38 003	23 610	Utsatt skattefordel	6	98 700	53 100
0	0	Goodwill	4	75 609	83 871
0	0	Andre immaterielle eiendeler	4	5 000	5 342
38 003	23 610	Sum immaterielle eiendeler		179 309	142 313
Varige driftsmidler					
3 281	3 281	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	6 785 176	6 892 538
2 085	2 171	Maskiner, inventar og lignende	4	351 307	364 382
0	0	Anlegg under utførelse	4	765 030	474 175
5 366	5 452	Sum varige driftsmidler		7 901 512	7 731 094
Finansielle anleggsmidler					
2 179 801	2 031 347	Investeringer i datterselskap	5	0	0
187 636	187 636	Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 639 019	1 399 759
148 037	148 037	Investeringer i aksjer og andeler	7	761 939	763 294
306	357	Andre fordringer	8	74 782	42 163
0	0	Pensjonsmidler	3	18 754	17 965
2 515 780	2 367 376	Sum finansielle anleggsmidler		2 494 494	2 223 181
2 559 149	2 396 438	Sum anleggsmidler		10 575 315	10 096 588
Omløpsmidler					
0	0	Prosjekter i arbeid	9	1 801 223	1 117 503
0	0	Varer	10	74 032	68 691
Fordringer					
4 439	4 564	Kundefordringer	9	377 161	403 663
132 787	166 781	Fordringer på konsernselskaper/tilknyttede selskaper	11	0	0
120 084	114 367	Andre fordringer		685 926	637 461
257 310	285 712	Sum fordringer		1 063 086	1 041 124
116 334	405 568	Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	637 311	984 947
373 644	691 279	Sum omløpsmidler		3 575 652	3 212 265
2 932 793	3 087 717	Sum eiendeler		14 150 967	13 308 853



Gjelsten Holding AS

Balanse

Alle tall i NOK 1.000

Morselskap		Egenkapital og gjeld	Note	Konsern	
2022	2021			2022	2021
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
75 600	75 600	Aksjekapital	13	75 600	75 600
8 210	8 210	Overkurs		8 210	8 210
83 810	83 810	Sum innskutt egenkapital		83 810	83 810
Opptjent egenkapital					
1 523 167	1 555 965	Annen egenkapital	13	3 346 363	3 076 731
1 523 167	1 555 965	Sum opptjent egenkapital		3 346 363	3 076 731
0	0	Minoritetsandel		278 438	382 639
1 606 977	1 639 775	Sum egenkapital		3 708 611	3 543 179
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Pensjonsforpliktelser	3	4 262	4 651
0	0	Utsatt skatt	6	165 429	202 811
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser	14	95 307	86 248
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		264 997	293 710
Annen langsiktig gjeld					
1 075 170	1 067 726	Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16	6 986 022	6 888 689
0	0	Øvrig langsiktig gjeld		585 178	406 353
1 075 170	1 067 726	Sum annen langsiktig gjeld		7 571 201	7 295 042
Kortsiktig gjeld					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	16	1 455 836	928 794
987	555	Leverandørgjeld		333 041	189 474
0	0	Betalbar skatt	6	10 708	13 367
1 877	1 860	Skyldige offentlige avgifter		23 568	32 105
0	300 000	Skyldig utbytte	13	0	300 000
25 000	25 000	Gjeld til konsernselskap	11	0	0
222 781	52 801	Annen kortsiktig gjeld	9, 13	783 005	713 182
250 646	380 216	Sum kortsiktig gjeld		2 606 158	2 176 921
1 325 816	1 447 942	Sum gjeld		10 442 356	9 765 673
2 932 793	3 087 717	Sum egenkapital og gjeld		14 150 967	13 308 853

Oslo, 14. juni 2023

Bjørn Rune Gjelsten
Styrets leder

Henrik Schüssler
Styremedlem/daglig leder

Rune Marsdal
Styremedlem



Gjelsten Holding AS

Kontantstrøm

Alle tall i NOK 1.000

Morselskap		Kontantstrøm	Note	Konsern	
2022	2021			2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
152 808	601 820	Resultat før skattekostnad	486 464	1 046 430	
-22	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-241	-140 249	
160	289	Ordinære avskrivninger / nedskrivninger	172 270	179 266	
7 349	0	Nedskrivning/(reversering nedskrivning) aksjer	-809	3 776	
0	0	Betalte skatter	-33 146	-50 673	
556	-5 512	Endring i varel., kundeford. og leverandørgjeld	-260 478	181 765	
0	0	Resultatandel tilknyttet selskap	-81 288	-208 863	
0	0	Endring i pensjonsmidler/-forpliktelser	-1 276	-2 381	
-3 099	-490 559	Gevinst/tap ved salg av aksjer/fond	-235 276	-560 225	
-111 504	-245 235	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-493 441	-186 972	
46 249	-139 196	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-447 221	261 875	
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
70	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	51 823	103 968	
-122	-191	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-831 684	-559 001	
13 396	788 218	Innbetalinger ved salg av aksjer mv og tilbakebetaling investering	969 539	1 289 513	
-156 271	-79 506	Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	-635 568	-1 534 980	
0	0	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	-35 000	
-142 927	708 521	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-445 890	-735 500	
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
97 796	2 581	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	2 456 231	2 681 456	
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	755 187	11 924	
-90 351	-48 920	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-2 180 072	-2 187 451	
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-228 144	331 473	
0	0	Netto endring i kassekreditt	0	0	
0	0	Innbetaling av ny egenkapital	0	0	
-200 000	-300 000	Utbetaling av utbytte	-257 091	-329 376	
0	0	Inn-/utbetalinger av egenkapital	-222	0	
-192 555	-346 339	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	545 889	508 026	
-289 234	222 986	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-347 222	34 402	
405 568	182 582	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	984 948	950 546	
0	0	Endring ved kjøp/salg datterselskap	-415	0	
116 334	405 568	Kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	637 311	984 948	



Gjelsten Holding AS

Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper

Års- og konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr 31.12.2022.

Konsolideringsprinsipper

Konsoliderte selskap

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskapet og datterselskap direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet viser selskapenes økonomiske stilling, resultat av årets virksomhet og kontantstrømmer som en samlet økonomisk enhet. Bestemmende innflytelse anses, i utgangspunktet, å foreligge når en direkte eller indirekte eier mer enn 50% av den stemmeberettigede kapital. Selskap som eies midlertidig konsolideres ikke. Det er anvendt enhetlige regnskapsprinsipper for alle selskap som inngår i konsernet. Nyervervede datterselskap medtas fra det tidspunkt bestemmende innflytelse oppnås, og avhendede datterselskap medtas frem til avhendelsestidspunktet.

Eliminering av interne transaksjoner

Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Eliminering av eierandeler i datterselskap

Eierandeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Forskjellen mellom kostpris for eierandelene og bokført verdi av netto eiendeler på oppkjøpstidspunktet analyseres og henføres til de enkelte balanseposter i henhold til reell verdi. Eventuell ytterligere merpris som skyldes forventninger om fremtidig inntjening, aktiveres som goodwill og avskrives i resultatregnskapet i takt med de underliggende forhold og forventet økonomisk levetid.

Minoritetsinteressenes andel av resultat etter skatt, og egenkapital, er vist som egne poster i resultatregnskapet og balansen.

Behandling av tilknyttede selskap

Med tilknyttede selskap menes selskap der konsernet har en eierandel på 20-50%, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor konsernet kan utøve en vesentlig innflytelse. Tilknyttede selskap innarbeides etter egenkapitalmetoden. Konsernets andel av resultatet i et tilknyttet selskap er basert på resultat etter skatt i det tilknyttede selskapet med fradrag for eventuelle avskrivninger på merverdier som skyldes at kostpris på eierandelene var høyere enn den ervervede andel av bokført egenkapital. I resultatregnskapet er andel av resultatet i tilknyttet selskap vist under finansposter. I balansen vises eierandeler i tilknyttede selskaper under anleggsmidler.

Generelle prinsipper

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Inntektsføringstidspunkt

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Husleie inntektsføres etter hvert som leien påløper og tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Provisjonsinntekter opptjenes på tidspunkt for oppgjør. Inntekter knyttet til NOAH inntektsføres i takt med prosessering av avfall. Gjelsten Bolig har inntekter fra boligprosjekter, hvor man oppfører boliger i egnereg i hvor inntektene innregnes i takt med salget og oppringingen av boligene (se prinsipp for anleggskontrakter nedenfor).

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

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

Andre driftsinntekter (-kostnader)

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

Inntekter fra og kostnader knyttet til investeringer

Da morselskapet er et rent investeringsselskap har en valgt å presenterer inntekter og kostnader knyttet til investeringer på egne linjer under driftsinntekter og -kostnader.

Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler som forventes å gi fremtidige inntekter aktiveres. Avskrivninger beregnes lineært over eiendelens økonomiske levetid.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vårt kjøp av driftsmidlet. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris.

Varer

Varelager i NOAH består av råvarer som benyttes i forbindelse med prosessering og nøytralisering av avfall. Varelageret er vurdert til anskaffelseskost.



Finansielle eiendeler

Datterselskaper og tilknyttede selskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Investeringer i aksjer og andeler, klassifisert som anleggsmidler, er vurdert til anskaffelseskost. Investeringer nedskrives til markedsverdi ved varig verdifall.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnad

Konsernet har både sikrede og usikrede ytelsesbaserte, samt innskuddbasert pensjonsordning for sine ansatte.

For den sikrede ytelsesbaserte ordningen, som betyr at selskapene har det økonomiske ansvaret for pensjonsytelsen, ligger lineær opptjening og forventet sluttlønn til grunn for opptjeningsgrunnlaget. Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsperiode. Det samme gjelder estimatavvik i den grad de overstiger 10% av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor).

Konsernet har også usikrede ytelsesbaserte pensjonsordninger. Denne omfatter ledende ansatte som har en tilleggspensjon ut over den ordinære kollektive pensjonsordningen.

Ved verdsettelsen av pensjonsmidler og pensjonsforpliktelser er det benyttet estimert verdi ved regnskapsavslutningen. De estimerte verdiene korrigeres hvert år i samsvar med beregning foretatt av aktuar. Arbeidsgiveravgiften kostnadsføres basert på innbetalt pensjonspremie.

De ansatte som ikke har en kollektiv pensjonsordning har gjennom avtale med et forsikringselskap en innskuddbasert pensjonsordning. Årets pensjonskostnad tilsvarer årets forsikringspremie.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Visse poster vurderes likevel særskilt, herunder merverdier ved oppkjøp og pensjonsforpliktelser. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret. Ved beregning av skatt på merverdier benyttes nåverdberegning.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

Konsernbidrag

Når morselskapet mottar et konsernbidrag fra datter behandles mottatt konsernbidrag på samme måte som mottatt utbytte. Dersom konsernbidraget (netto) overstiger tilbakeholdt resultat i eierperioden sett fra investors ståsted, anses denne delen av konsernbidraget som tilbakebetaling av anskaffelseskost.

Når morselskapet avgir konsernbidrag til datterselskaper tillegges dette anskaffelseskost uten endring i morselskapets egenkapital.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullfølelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad eller faktisk fremdrift. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Leieavtaler

Driftsmidler som leies på betingelser som i det vesentlige overfører økonomisk risiko og kontroll til selskapet (finansiell leasing), balanseføres under varige driftsmidler og tilhørende leieforpliktelse medtas som forpliktelse under rentebærende langsiktig gjeld til nåverdien av leiebetalingene. Driftsmiddelet avskrives planmessig, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad.



Gjelsten Holding AS

Noter til regnskapet
Alle tall i NOK 1.000

Note 1 - Konsernet Gjelsten Holding AS

Navn på konsolidert selskap	Forretningskontor	Eierandel
Fabritius Gruppen AS	Oslo	100 %
A Bygg Gruppen AS	Oslo	100 %
A Bygg Entreprenør AS	Oslo	100 %
Bølerveien AS	Oslo	100 %
Eyde Eiendom AS	Oslo	100 %
Fabritius 1 AS	Oslo	100 %
Fabritius 2 AS	Oslo	100 %
Fabritius 3 AS	Oslo	100 %
Fabritius Eiendom AS	Oslo	100 %
Fabritius Invest AS	Oslo	100 %
Fabritius Prosjekt AS	Oslo	100 %
Gilhus Invest AS	Oslo	100 %
Haraldrudveien 11 AS	Oslo	100 %
Oslo Logistikkpark Drøbak AS med datterselskaper	Oslo	100 %
Industriveien 29 AS	Oslo	100 %
Industriveien 33 AS	Oslo	100 %
Industriveien 35 AS	Oslo	100 %
Moss Lagerbygg AS	Oslo	100 %
Ringeriksveien 70 AS	Oslo	100 %
Skolegaten 51 AS	Oslo	100 %
Stensrød Prosjekt AS	Oslo	100 %
Stranden 11 AS	Oslo	100 %
Trollåsveien 8 AS	Oslo	100 %
Ullensaker Logistikk I AS	Oslo	100 %
AS Værdalsbruket	Vuke	100 %
Østfold Lagerbygg AS	Oslo	100 %
Gjelsten Bolig AS	Asker	83,5 %
Profier Eiendom AS	Asker	100 %
Profier AS	Asker	100 %
Beito Fjellkompani AS	Asker	100 %
Bekkestua Vest Bolig AS	Asker	100 %
Bibliotekshaven Næring AS	Asker	100 %
Bærumsveien Bolig AS	Asker	100 %
Dragonveien 16 AS	Asker	100 %
Elsero Brygge AS	Asker	100 %
Fantoftveien 44 AS	Asker	70 %
Gålterud Utvikling AS	Asker	100 %
Gårdermøveien 5 Utvikling AS	Asker	100 %
Gjettum Utvikling AS	Asker	100 %
Hegejordet Utvikling AS	Asker	100 %
Haukås Handelspark AS	Asker	60 %
Hegreneset Holding AS	Asker	85 %
Hegreneset AS	Asker	85 %
Jernbaneveien 11 Utvikling AS	Asker	100 %
Jessheim Vest Bolig 2 AS	Asker	100 %
Jessheim Vest Eiendom AS	Asker	100 %
Kikut Vest AS	Asker	100 %
Korten Utvikling AS	Asker	100 %
Landfalløye 7 Holding AS	Asker	65 %
Landfalløye 7 AS (fra 01.03.2022)	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 %
Støperigate 18 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 83 - 91 AS	Asker	100 %
Råhølhøyden Bolig AS	Asker	100 %
Sandslihaugen AS	Asker	100 %
Sandslikollen AS	Asker	100 %
Sementveien Utvikling AS	Asker	100 %
Smestadmoen Bolig AS	Asker	100 %
Smestadmoen Bolig II AS	Asker	100 %
Trostdåsen Utvikling AS	Asker	100 %
Trøskenveien 36 AS (fra 01.04.2022)	Asker	100 %
Uelendsgate 85 AS	Asker	100 %
Veritas Have AS	Asker	100 %
Vågsåsen Bolig AS	Asker	100 %



Note 1 forts

Navn på konsolidert selskap	Forretningskontor	Eierandel
Åstadveien 2 AS	Asker	100 %
Åstadveien Utvikling AS	Asker	100 %
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 %
Tøyentaket Borettslag (fra 13.03.2022)	Oslo	100 %
H76 Eiendom AS	Oslo	100 %
Smeda AS (fra 13.04.2022)	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 (fra 22.11.2022)	Oslo	100 %
Michlets vei Utvikling AS	Oslo	100 %
NEP 2 - 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 (fra 24.01.2022)	Oslo	100 %
Poppelstien AS	Oslo	74 %
E237 Vest AS	Oslo	74 %
Poppelhagen Næring AS	Oslo	74 %
Poppelhagen Seniorsenter AS	Oslo	74 %
Poppelhagen Geobrønn AS (fra 19.09.2022)	Oslo	74 %
Prinsessealleen Eiendom AS (17.02.2022)	Oslo	100 %
Tøsen Bolig AS	Oslo	100 %
Åsjordet Eiendom AS (fra 01.09.2022)	Oslo	100 %
NOAH AS	Holmestrand	100 %
NOAH Solutions AS	Holmestrand	100 %
NOAH Batteri AS	Holmestrand	100 %
NOAH Danmark Aps	Odense, Danmark	100 %
NOAH Sverige AB	Göteborg, Sverige	100 %
NOAH Environment AS	Holmestrand	100 %
Hakkadal Golfdrift AS	Hakadal	81 %
NOAH Engdalen AS	Hakadal	49,9 %
Rekefjord Stone AS	Hauge i Dalene	100 %
Rekefjord GmbH		100 %
Helgeland Invest AS	Mo i Rana	83,5 %
Pellestova Hotell AS	Øyer	100 %
Pellestova Leiligheter AS	Oslo	100 %
Vågsgaten Handel	Asker	92,9 %
Vågsgaten 4 Eiendom	Asker	92,9 %
Vågsgaten Drift AS	Asker	92,9 %
Vågsgaten Parkering AS	Asker	92,9 %
G&A Air AS	Oslo	50 %

Note 2 - Inntekter

Morselskap		Konsern	
2022	2021	2022	2021
0	0	1 151 965	1 136 314
0	0	1 787 912	1 791 644
0	0	0	0
0	0	2 939 877	2 927 958
2022	2021	2022	2021
7 122	7 719	0	0
105	105	188 790	199 068
3 099	530 258	304 000	679 069
22	0	65	1 257
251 615	225 903	27 048	37 452
5 800	6 900	8 925	54 412
267 763	770 885	528 828	971 257

Salgsinntekt

Salgsinntekt
Anleggskontrakter (se note 9)
Provisjonsinntekt
Sum

Annen driftsinntekt

Garantiprovisjon, rettigheter, etc.
Husleinntekter
Gevinst ved salg av aksjer
Gevinst ved salg av anleggsmidler
Utbytte/konsernbidrag
Annet
Sum

Note 3 - Lønn, pensjon m.m.

Lønnskostnader m.m.

Morselskap		Konsern	
2022	2021	2022	2021
35 473	57 656	329 090	332 488
6 208	8 401	57 508	52 469
1 513	1 571	24 546	23 101
1 541	930	18 550	13 987
44 735	68 559	429 696	422 045
9	9	306	262

Lønnskostnader

Lønninger
Arbeidsgiveravgift
Pensjonskostnader
Andre ytelser
Sum

Antall årsverk



Godtgjørelser

	Daglig leder		Styret	
	2022	2021	2022	2021
Lønn utbetalt i regnskapsåret	25 887	24 524	0	0
Annen godtgjørelse	35	54	0	0

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

Revisor (morselskap)

Kostnadsført honorar til revisor i 2022 (ekskl. mva):	
Løvpålagt revisjon	491
Andre attestasjonstjenester	0
Skatterådgivning	0
Annen bistand	237
Totalt	728

Revisor (konsern)

Kostnadsført honorar til revisor i 2022 (ekskl. mva):	
Løvpålagt revisjon	6 729
Andre attestasjonstjenester	198
Skatterådgivning	436
Annen bistand	1 155
Totalt	8 518

Av totalt kostnadsført honorar i konsernet er tNOK 5 111 fakturert fra andre revisjonsselskaper enn konsernrevisor.

Pensjoner

Morselskap

Gjelsten Holding har innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte. Det er derfor ikke balanseført noen forpliktelse knyttet til ordningen.

Konsern

Konsernet har ytelsesbasert pensjonsordning som omfatter i alt 26 ansatte og 26 pensjonister. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser.

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

Øvrige ansatte er dekket gjennom en innskuddsbasert pensjonsordning.

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

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

De etablerte ordningene tilfredsstiller kravene til obligatorisk tjenestepensjon.

	2022	2021
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	4 890	4 557
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 409	1 341
Avkastning på pensjonsmidler	-2 296	-1 925
Resultatført planendring	-32	-32
Resultatførte estimatendringer og avvik	2 068	1 995
Periodisert arbeidsgiveravgift	427	690
Administrasjonskostnad	0	0
Netto pensjonskostnad	6 466	6 626

	2022			2021		
	Sikret	Usikret (AFP mv)	Sum	Sikret	Usikret	Sum
Beregnete pensjonsforpliktelser 31.12.	80 049	5 838	85 887	79 037	5 892	84 929
Pensjonsmidler (til markedsverdi) 31.12.	-78 836	-1 186	-80 022	-73 609	-1 380	-74 989
Ikke resultatført planendring	-14 340	656	-13 684	-14 853	636	-14 217
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-5 195	-1 046	-6 241	-8 107	-497	-8 604
Arbeidsgiveravgift	-432	0	-432	-433	0	-433
Netto pensjonsforpliktelse (-midler)	-18 754	4 262	-14 492	-17 965	4 651	-13 314
Pensjonsmidler			18 754			17 965
Pensjonsforpliktelser			-4 262			-4 651

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	3,0 %
Forventet lønnsregulering	3,5 %
Forventet pensjonsøkning	1,5 %
Forventet G-regulering	2,7 %
Forventet avkastning på fondsmidler	3,9 %
Frivillig avgang	2,0 %
Forventet uttakshyppighet AFP	70,0 %

De aktuarmessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer.



Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler (morselskap)

	Driftsløsøre	Biler	Kunst	Leilighet	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	955	399	1 950	3 281	6 585
Tilgang	122				122
Avgang	0	-47	0	0	-47
Anskaffelseskost 31.12.	1 077	352	1 950	3 281	6 661
Akk.av- og nedskrivninger 31.12.	-942	-352	0	0	-1 294
Balansført verdi pr. 31.12.	135	0	1 950	3 281	5 366
Årets avskrivninger	-160		0	0	-160
Økonomisk levetid	2år	5år	na	na	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	na	na	

Varige driftsmidler (konsern)

	Tomter og anlegg	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, biler, o.l.	Aktiverte kostnader	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	7 934 906	474 175	734 862	10 759	9 154 702
Tilgang ved oppkjøp	673 824	0	334		674 158
Tilgang	466 856	520 256	15 677		1 002 789
Avgang salg aksjer	-848 368	-222	-300		-848 890
Avgang	-66 858	-199 890	-20 992		-287 740
Reklassifisering bygg/eiendom til varelager	-360 645	-29 289	12 031		-377 903
Anskaffelseskost 31.12.	7 799 715	765 030	741 613	10 759	9 317 117
Akk. av- og nedskrivninger. 01.01.	-1 048 259	0	-370 481	-4 868	-1 423 608
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.	-1 019 367	0	-390 307	-5 931	-1 415 605
Balansført verdi 31.12.	6 780 348	765 030	351 306	4 828	7 901 512
Årets av- og nedskrivninger	-120 782	0	-41 837	-1 063	-163 682
Økonomisk levetid	1-50 år	na	2-20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	na	Lineær		

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

Immaterielle eiendeler (konsern)

	Goodwill	Rettigheter	Varemerke/konseptutv.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	241 093	5 000	2 559	248 652
Tilgang/avgang ved oppkjøp/salg		0	0	0
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	241 093	5 000	2 559	248 652
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.	-165 484	0	-2 559	-168 043
Balansført verdi 31.12.	75 609	5 000	0	80 609
Årets av-/nedskrivninger	-8 247	0	-342	-8 589

Fordeling av goodwill pr. 31.12.

	Goodwill
Gjelsten Bolig	32 686 Avskrives lineært over 10 år
Fabritus Gruppen AS	37 963 Avskrives lineært over 10 år
NOAH AS	27 738 Avskrives lineært over 10 år
Helgeland Invest AS	-22 777 Avskrives lineært over 5 år
Sum	75 609

Gjelsten Bolig AS

Goodwill knyttet til Gjelsten Bolig AS avskrives over 10 år grunnet virksomhetens langsiktige og strategiske karakter.

Fabritus Gruppen AS

Goodwill knyttet til Fabritus Gruppen omfatter kjøp av A Bygg Gruppen AS i 2018, samt kjøpet av Ullensaker Logistikk 1 AS i 2021.

NOAH AS

Goodwill knyttet til NOAH omfatter oppkjøp av Hakadal Golfbygg AS i 2018, samt oppkjøpet av Rekefjord Stone AS i 2020.

Helgeland Invest AS

Badwill er relatert til oppkjøpet av Helgeland Invest AS i 2020.



Note 5 - Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Mørselskap

Datterselskap	Kommune	Eierandel	Egenkapital siste år *)	Resultat siste år *)	Bokført verdi
Gjelsten Bolig AS	Asker	83,5 %	615 234	-11 545	335 893
Fabritius Gruppen AS	Oslo	100 %	1 598 452	257 294	819 351
NOAH AS	Oslo	100 %	693 634	73 309	137 184
Pellestova Hotell AS	Øyer	100 %	9 932	-5 929	33 018
Pellestova Leiligheter AS	Oslo	100 %	10 903	-32	46 834
G&A Air AS	Oslo	100 %	176 958	6 972	235 272
Våggsgaten Handel AS	Asker	50 %	97 536	-15 154	72 745
Helgeland Invest AS	Rana	83,8 %	186 205	193 441	499 503
Sum					2 179 801

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

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

Konsern

Tilknyttet selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Anskaff- elseskost	Utbytte	Res.andel siste år	Bokført verdi
Mastemyr Infrastruktur AS	Oslo	33 %	18		-5	54
Eidos Eiendomsutvikling AS	Drammen	23 %	219 363		608	221 531
Mogreina Prosjekt AS	Oslo	50 %	500		90	0
Hovinmoen Utvikling AS	Oslo	50 %	33 751	34 000	-44	33 707
InnTre Holding AS	Steinkjer	34 %	2 172	22 287	36 204	223 573
Ulven Holding AS	Oslo	10 %	2 543		131	2 546
Gardermoen Holding AS	Oslo	50 %	50	2 100	2 048	2 334
Oslo Logistikkpark Gardermoen AS	Oslo	33 %	79 599		4 848	86 713
Sport Holding AS	Oslo	47 %	249 386		12 646	450 049
GSS Eiendom AS	Oslo	33 %	11 367		249	4 974
Morrow Batteries AS	Kristiansend	36 %	282 241		-32 071	232 508
Bekkestua Syd III AS	Asker	50 %	53		137	371
Damsgård Utvikling AS	Asker	50 %	1 260		-76	-3 115
Eiksmarka Utvikling AS	Asker	50 %	55		65	1 249
Glødengveien 8 Utvikling AS	Asker	50 %	676		7 161	7 492
Harbitzallen Bolig AS	Asker	50 %	498		-502	207
Hasle Linje Bygg 01 Exit AS	Asker	50 %	53		-549	-1 324
Kilen Handlingspark AS	Asker	20 %	30 624		-1 023	18 286
Kleivveien Utbygging AS	Asker	50 %	60		32 325	41 215
Konnerud Utvikling AS	Asker	50 %	46 377		4 524	52 230
Korten Utvikling AS	Oslo	45 %	95		0	0
Kråkehaugen AS	Asker	35 %	39		3 851	6 673
Kvartal 19 Lillestrøm AS	Lillestrøm	50 %	503		-136	2 260
Landføyveien Utvikling AS	Asker	50 %	105		0	0
Lilleaker Boligutvikling AS	Asker	50 %	393	2 500	-69	187
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS	Asker	49 %	50 000		-1 918	42 755
Lone Invest AS	Asker	20 %	24		-321	-2 539
Mortensrud Eiendom AS	Asker	40 %	11 202		-34	182
Møllendal 63 AS	Asker	50 %	53		-534	-1 199
Os Sjøfront AS	Bergen	20 %	204		0	31
Pro Stav AS	Asker	50 %	460		-55	204
Proma Eiendom AS	Asker	35 %	6 237	6 000	-420	923
Ranheim Senter AS	Asker	50 %	3 850		-312	-233
Sandstranda Bolig AS	Asker	50 %	105		-66	141
Skiparviken AS	Asker	35 %	18	7 000	-2 608	1 645
Strandparken Utvikling AS	Asker	30 %	3 252		12	5 300
Sundveien Utvikling AS	Asker	50 %	53		43	69
Tømteveien Utvikling AS	Asker	50 %	53		-238	-247
Worckintoppen AS	Asker	50 %	55	5 000	-821	615
Åsane Bolig AS	Asker	13 %	2 361		-211	-83
Åstadveien ABC Utvikling AS	Asker	50 %	53		183	233
Fagerstrand Neptune AS	Oslo	50 %	500		-94	496
Kvartal 30 AS	Bodø	50 %	50		-313	-6 900
Lindeberg utvikling AS	Oslo	50 %	21 015		-18	0
Møllerhaugen Park AS	Oslo	50 %	1 940		6 648	14 597
N51 Eiendom AS	Oslo	50 %	37 445		1 248	40 313
Nesbukta 6 AS	Oslo	50 %	15		-24	840
Oppsal Utvikling AS	Oslo	50 %	14 847		165	15 013
Prinsessealléen 8 Eiendom AS	Oslo	50 %	24 669		0	0
Ris Skolevei AS	Oslo	50 %	15		-364	-334
Sandakerveien 16 AS	Oslo	50 %	15	2 250	80	3 468
Tåsen Utvikling AS	Oslo	50 %	24 303		-18	24 677
Utsikten Park Berner AS	Oslo	50 %	84 011		8 548	92 805
Åsjordet Eiendom AS	Oslo	49 %	5 200		194	0
Setra Vei Holding AS	Oslo	50 %	15		156	-1 372
Helgeland Holding AS	Rana	32 %	5 830		1 968	6 554
Sum			1 259 630	81 137	81 288	1 621 673

Prosjektinvesteringer tilknyttede selskaper klassifisert som gjeld

Sum investering i tilknyttede selskaper 17 347

1 639 019



Note 6 - Skatt

Morselskap		Konsern	
2022	2021	2022	2021
0	0		
-14 393	-23 593		
0	0		
0	0		
-14 393	-23 593		
		Årets skattekostnad fremkommer slik:	
		11 489	13 189
		-43 918	-16 933
		2 072	-17 058
		20 595	34 370
		-9 762	13 568
		Årets totale skattekostnad	
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/skattefordel:			
		Midlertidige forskjeller:	
-232	-247	1 193 037	1 540 640
39	49	163 380	215 540
0	0	1 487	-26 446
-172 549	-107 120	-684 795	-549 506
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
-172 742	-107 318	673 109	1 180 228
-38 003	-23 610	34 069	108 058
0	0	32 646	41 653
-38 003	-23 610	66 715	149 711
-38 003	-23 610	-98 700	-53 100
0	0	165 429	202 811
-38 003	-23 610	66 729	149 711
*) Utsatt skatt på merverdier er beregnet med 5 % til 22 %			
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt			
152 808	601 820	486 463	1 046 430
-222 145	-709 060	-541 897	-995 569
-69 337	-107 239	-55 434	50 861
-5	119	-33 622	-137 560
69 342	107 120	141 278	146 646
0	0	52 222	59 947
0	0	0	0
0	0	-3 615	1 433
0	0	48 607	61 380
Betalbar skatt i balansen			
0	0	10 694	13 504
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	14	-137
0	0	10 708	13 367
Avstemning av skattekostnaden			
33 618	132 401	107 022	230 215
-48 872	-155 993	-94 574	-174 834
0	0	-24 959	-46 363
0	0	-4 212	1 325
861	0	0	0
0	0	6 961	3 225
-14 393	-23 593	-9 762	13 568



Note 7 - Investeringer i aksjer og andeler

Morselskap	Anskaffelseskost	Bokført verdi
KID ASA	16 987	16 987
Ultimovacs ASA	131 049	131 049
Sum	148 037	148 037

Konsern	Anskaffelseskost	Bokført verdi
KID ASA	79 580	79 580
Ultimovacs AS	131 049	58 850
Hakadal Golfdrift AS	131	131
Bryggedrift AS	78	78
Granfossen AS	120	120
Allskog SA	442	442
360 Logistics AS	2 986	2 986
Vigner Olaisen AS	560 703	560 703
Prolink Holding AS	7 000	7 000
North Energy ASA	2 888	1 473
Gigante Salmon AS	15 000	15 000
Freyr Battery SA	15 391	15 391
Sjønfjellet Vindpark Holding AS	175	175
Bernhard Olsen Eiendom AS	20 000	20 000
Andre investeringer	10	10
Sum	835 553	761 939

Note 8 - Fordringer

Balansført verdi av fordringer med forfall senere enn ett år

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
306	357	Andre langsiktige fordringer	74 782	42 163
306	357	Sum	74 782	42 163

Note 9 - Anleggskontrakter

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

Inkludert i kundefordringer	2022	2021
Opptjent ikke fakturert produksjon	84 032	132 270
Inkludert i kortsiktig gjeld	2022	2021
Periodisert prosjektgjeld og avsetninger/forskudd kunder	228 612	224 318
Resultatposter vedrørende prosjekter under utførelse	2022	2021
Resultatførte totale prosjektinntekter	1 364 422	1 167 217
Resultatførte totale prosjektkostander	1 244 772	1 071 553
Prosjektfortjeneste prosjekter under utførelse	119 650	95 664

Det er ingen tapsprosjekter per 31.12.2022.



Note 10 - Varelager

Varelager		2022	2021
NOAH AS	Råvarer	46 474	47 717
NOAH AS	Reservedelslager	8 650	7 466
Gjelsten Bolig AS	Leiligheter og p-plasser	13 583	2 720
Pellestova Hotell AS	Varer	2 987	8 960
Fabritius Gruppen AS	Varer	2 339	1 828
Sum		74 032	68 691

Note 11 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	132 787	166 781	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	132 787	166 781	0	0

Gjeld	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	25 000	25 000	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	25 000	25 000	0	0

Note 12 - Kontanter/likviditet

Morselskap		Likviditet	Konsern	
2022	2021		2022	2021
300 000	300 000	Ubenyttet del av kassekreditt	441 746	640 877
116 334	405 568	Bankinnskudd	637 311	984 947
416 334	705 568	Sum ubenyttet likviditet	1 079 057	1 625 824

Morselskap		Spærrede innskudd	Konsern	
2022	2021		2022	2021
1 037	1 025	Spærret til dekning av skyldig skattetrekk	16 539	17 828
0	0	Spærret som sikkerhet for rehabilitering	127 172	107 870
1 037	1 025	Sum spærrede innskudd	143 711	125 698

Note 13 - Egenkapital og aksjonærinformasjon

Morselskap

	Aksje- kapital	Over- kurs	Annen egenkap.	Sum
Egenkapital 01.01.	75 600	8 210	1 555 965	1 639 775
Årets endring i egenkapital:				
Årsresultat			167 201	167 201
Tilleggsutbytte			-200 000	-200 000
Egenkapital 31.12.	75 600	8 210	1 523 167	1 606 977

Det ble utført en aksjesplitt fra 1 til 1 000 aksjer den 25. oktober 2022, hvorav 200 A-aksjer og 800 B-aksjer. Bokført aksjekapital i Gjelsten Holding AS består av 1 000 aksjer pålydende NOK 75 600. Bjørn Rune Gjelsten eier 200 A-aksjer og Ingrid Gjelsten eier 800 B-aksjer. Kun A-aksjene har stemmerett, mens alle utestående aksjer har utbytterett.

Konsern

	Aksje- kapital	Over- kurs	Annen egenkap.	Minoritets- andel	Sum
Egenkapital 01.01.	75 600	8 210	3 076 731	382 639	3 543 179
Årets endring i egenkapital:					
Årsresultat			442 275	53 951	496 226
Tilleggsutbytte			-200 000		-200 000
Utbytte, minoritet				-57 084	-57 084
Effekt av trinnvis oppkjøp			32 281		32 281
Endring minoritetsinteresser			-15 924	-101 068	-116 992
Andre endringer			11 000		11 000
Egenkapital 31.12.	75 600	8 210	3 346 363	278 438	3 708 611



Note 14 - Andre avsetninger for forpliktelser

Konsernet har en forpliktelse tilknyttet rehabilitering av Langøya i Vestfold. I henhold til tidligere pålegg gjennom konsesjon og foreløpige vurderinger av fremtidige rehabiliteringskostnader, men etter fradrag for akkumulerte rehabiliteringskostnader utgjør avsetningen for rehabilitering av Langøya pr. 31.12.2022 MNOK 86,7 (31.12.2021 MNOK 82,8).

Note 15 - Gjeld

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

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
1 075 170	1 067 726	Gjeld til kredittinstitusjoner	6 986 022	6 888 689
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	585 178	406 353
1 075 170	1 067 726	Sum	7 571 201	7 295 042

Note 16 - Pantstillelser og garantiansvar

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
0	0	Balansført gjeld som er sikret ved pant ol.		
1 075 170	1 067 726	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 455 836	928 794
1 075 170	1 067 726	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	6 986 022	6 888 689
		Sum	8 441 858	7 817 483
		Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:		
0	0	Tomter, bygninger o.l.	6 906 102	7 483 931
0	0	Maskiner o.l.	216 055	153 320
2 213 402	2 091 063	Aksjer	2 274 698	2 091 063
0	0	Andre eiendeler, herunder varelag og kundefordringer	1 005 145	166 821
2 213 402	2 091 063	Sum	10 402 000	9 895 135

Pantstillelser:

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

Aksjene i NOAH AS er pantsatt som sikkerhet for morselskapets kassekredittramme. Bokført verdi av aksjene pr. årsskiftet var MNOK 137.

Aksjene i Gjelsten Bolig AS er pantsatt som sikkerhet for oppkjøpsfinansiering på MNOK 120, og bokført verdi av aksjene er MNOK 336.

Aksjene i G&A Air AS og NOAH AS er pantsatt til hhv. MNOK 220 og MNOK 500 ifm. oppkjøpsfinansiering av G&A Air AS. Bokført verdi av aksjene pr. årsskiftet var hhv. MNOK 235 og MNOK 137.

Aksjene i Helgeland Invest AS er pantsatt som sikkerhet for oppkjøpsfinansiering på MNOK 453, og bokført verdi av aksjene er MNOK 500.

Gjelsten Holding AS og Profier AS har stillet en proratarisk selvskyldnerkausjon på samlet MNOK 200 i Våggsgaten Handel AS.

Gjelsten Holding AS og Profier AS har stilt en solidarisk selvskyldnerkausjon pålydende MNOK 18,1 i Våggsgaten 4 Eiendom AS.

Gjelsten Holding AS har stilt pant i fordringer pålydende MNOK 320 for oppkjøpsfinansiering for kjøp av G&A Air AS.

Gjelsten Holding AS har stilt en selvskyldnerkausjon for lånebeløpet på MNOK 763, ifm. at Gjelsten Bolig kjøpte 100% av aksjene i Neptune Properties.

Garantier:

NOAH AS:

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

I NOAH AS sin datter NOAH Solutions AS er det i henhold til tillatelser stilt økonomisk sikkerhet for kostnader for å ta hånd om alt farlig avfall ved virksomhetens anlegg ved nedleggelse, stans, vesentlig mislighold eller ved betalingsproblemer. Miljødirektoratet har sikkerhet i form av panterett til en verdi av MNOK 40,4 for farlig avfall i Norge.

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

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

NOAH Solutions AS har per 31.12.2022 en garantiramme i Nørdea på MNOK 240, hvor det er trukket MNOK 185.

I henhold til konsesjon, gitt av Direktoratet for Mineralforvaltning med bergmesteren for Svalbard, er det i Rekefjord Stone AS stilt garantier på totalt MNOK 12,3. Garantien er stilt for å sikre gjennomføring av sikrings- og opprydningstiltak etter endt virksomhet.

Fabritius Gruppen AS:

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

Fabritius Gruppen AS har avgitt byggherre garanti ovenfor entreprenører på MNOK 39.

De har videre stilt garantier for MNOK 49 gjennom bank vedrørende overleveringer.

Gjelsten Bolig AS:

Gjelsten Bolig konsernet har et samlet garanti- og kausjonsansvar på MNOK 3 287 (2021: MNOK 2 769). I beløpet inngår garantiansvar iht. Bustadoppføringslova §12 og §47.

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



Note 17 - Terminkontrakter og rentebytteavtaler

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

Valutasikring

NOAH har per 31.12.22 inngått terminkontrakter på salg av valuta med forfall i 2023, 2024 og 2025 i SEK, DKK, EUR og NOK.

Valuta	Beløp i 1000	Urealisert gevinst (+) /tap (-)
SKK	347 005	16 075
DKK	158 265	245
EUR	39 037	2 067
NOK	51 632	3 121

Rentesikring

Det er inngått følgende rentesikringsavtaler per 31.12.2022, hvor renten er swap'et fra flytende til fast:

- Gjelsten Holding har inngått rentesikringsavtaler på MNOK 200 med kontraktskurs på 1,7% (forfall 23.12.2031).
- Fabritius Gruppen konsernet har inngått rentesikringsavtaler knyttet til deler av langsiktig finansiering på MNOK 2 055. Rentesikringsavtalene utløper i perioden frem til 2032, og fastrenten har en snittrente på 1,86%.
- NOAH har inngått rentesikringsavtaler på totalt MNOK 188, som utløper i perioden frem til september 2030. Fastrenten har en snittrente på 1,19%.
- Gjelsten Bolig konsernet har inngått rentesikringsavtaler knyttet til deler av langsiktig finansiering på MNOK 332. Rentesikringsavtalen utløper i perioden frem til 13.10.2025, og har en fastrente på 0,60750%.

Note 18 - Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 11. Gjelsten Holding AS leier lokaler av Stranden 11 AS. Årlig husleie utgjør MNOK 6,78. Stranden 11 AS er et datterselskap av Fabritius Gruppen AS.

Note 19 - Hendelser etter balansedagen

Fabritius Gruppen har inngått avtale om salg av to eiendommer. Transaksjonen vil gi en betydelig gevinst i 2023.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap Gjelsten Holding

Signers:

Name	Method	Date
Marsdal, Rune	BANKID	2023-06-15 17:03
Gjelsten, Bjørn Rune	BANKID	2023-06-16 00:25
Schüssler, Henrik	BANKID_MOBILE	2023-06-15 17:07

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsberetning 2022

Gjelsten Holding AS

Virksomhetens art og hvor den drives

Gjelsten Holding AS er morselskapet i investeringsaktiviteten rundt Bjørn Rune Gjelsten. Selskapets strategi er eiendomsinvestering og -utvikling, samt strategiske investeringer i industri- og handelsselskaper. Ved utgangen av 2022 var Gjelsten Holdings hovedaktivitet fordelt på følgende områder:

- **Fabritius Gruppen (100%)** – eiendomsselskap i Oslo. Selskapet driver forvaltning og utvikling av kombinasjonseiendom på østlandsområdet og besitter store tomtearealer med betydelig utviklingspotensial. Gjennom eierskap i Eidos er Fabritius med i utvikling av Lierstranda sammen med Lier Kommune og Bane NOR Eiendom. I tillegg eier Fabritius AS Værdalsbruket, som igjen eier en stor skogseiendom på ca. 900.000 daa i Verdal Kommune, samt A bygg Entreprenør som oppfører næringsbygg.
- **Gjelsten Bolig (83,5%)** – eiendomsutviklingskonsern lokalisert i Oslo og Asker som består av selskapene Profier og Neptune Properties. Profier er en landsdekkende aktør innen utvikling av eiendom, med hovedfokus på bolig og handel, mens Neptune Properties utvikler boliger i Stor-Oslo.
- **NOAH (100%)** – Nordens ledende aktør innen sluttbehandling av uorganisk avfall og forurensede masser ved selskapets prosessanlegg på Langøya utenfor Holmestrand og i Engadalen i Nittedal. Videre driver NOAH steinvirksomhet gjennom Rekefjord Stone AS, samt utvikling av miljøvennlig batteriteknologi gjennom Morrow Batteries.
- **Ultimovacs (18,9%)** – utvikling av terapeutisk kreftvaksine, såkalt immunterapi. Vaksinen er tiltenkt behandling av ulike krefttyper, og selskapet gjennomfører flere ulike, kliniske studier. Ultimovacs ASA er notert på Oslo Børs og hadde pr. 31.12.2022 en markedsverdi på NOK 3,8 mrd.
- **Sport Holding AS (47,1%)** – Norges største sportsaktør. Kjeden bestod ved årsskiftet av rundt 375 hel- eller deleide butikker og franchisebutikker gjennom konseptene Sport 1, Intersport, Anton Sport, Løplabbet, Sportsnett og Milslukern, i tillegg til Bergans Fritid som utvikler friluftsbekledning og -utstyr.
- **Kid ASA (10,2%)** – ledende hjemmetekstilkjede bestående av ca. 150 egneide Kid-butikker i Norge og ca. 130 Hemtex-butikker i Sverige, Finland og Estland. Kid ASA er notert på Oslo Børs og hadde pr. 31.12.2021 en markedsverdi på NOK 2,9 mrd.
- **Helgeland Invest AS (83,75%)** – regionalt investeringsselskap lokalisert i Mo i Rana, med eierandeler i bla. Nova Sea og Freyr Battery.

Utover dette hadde Gjelsten Holding på balansedagen investeringer i nærings- og fritidseiendom gjennom selskapene Vågggaten Handel AS, Pellestova Hotell AS, GSS Eiendom AS, Pellestova Leiligheter AS og utleie av fly gjennom G&A Air AS.



Konsernets hovedkontor er lokalisert i Oslo.

Fortsatt drift

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn. Selskapet og konsernet har etter styrets vurdering en god finansieringsstruktur og tilstrekkelig med kapital for videre drift.

Arbeidsmiljø

Pr. 31.12.2022 hadde morselskapet 9 ansatte. I konsernet, hvor Gjelsten Holding AS eier 50% eller mere, som helhet var det på samme tidspunkt 306 ansatte.

Arbeidsmiljøet i Gjelsten Holding AS og Gjelsten Holding-konsernet anses som godt. I henhold til gjeldende lover og forskrifter fører selskapet oversikt over totalt sykefravær blant selskapets ansatte.

I 2022 har sykefraværet i morselskapet vært ubetydelig. For konsernet som helhet har sykefraværet vært stabilt på ca. 4,07 i 2022.

Det var i 2022 ingen alvorlige ulykker som medførte vesentlig skade på personer eller eiendom.

For styrets medlemmer og daglig leder er styreansvarsforsikring tegnet. Forsikringen dekker også konsernets datterselskaper, samt Gjelsten Holdings representanter i øvrige selskaper.

Likestilling

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

I morselskapet var to av ni ansatte kvinner pr. årsskiftet. Selskapets styre består av tre menn. Styresammensetningen er bestemt ut fra eiernes beste interesser og gjenspeiler ingen bevisst forskjellsbehandling mellom kjønnene. Det er således ikke iverksatt eller planlagt spesielle tiltak for å sikre likestilling.

For konsernet som helhet er ca. 32,4% av de ansatte kvinner ved årsskiftet. Fordelingen mellom kjønnene gjenspeiler ingen bevisst forskjellsbehandling, og det er således ikke iverksatt eller planlagt spesielle tiltak på området.

Ytre miljø

Selskapene i Gjelsten Holding konsernet forurenser ikke det ytre miljø utover det som er naturlig for den aktivitet som selskapene er involvert i. Selskapene i konsernet jobber for bærekraft og miljø, noe som er beskrevet nærmere i selskapenes årsberetninger.

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

Redegjørelse for årsregnskapet 2022

Konsernets driftsinntekter var i 2022 NOK 3.469 mill. mot i 2021 NOK 3.899 mill. Gjelsten Holding AS' driftsinntekter var i 2022 NOK 268 mill. mot NOK 771 mill. i 2021.



Konsernets årsresultat etter skatt ble NOK 496 mill. i 2022 mot NOK 1.033 mill. i 2021. Årsresultatet etter skatt for Gjelsten Holding AS ble NOK 167 mill. i 2022 mot NOK 625 mill. i 2021.

Bokført egenkapitalandel for morselskapet og konsernet var hhv. 54,8% og 26,2% ved utgangen av 2022.

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK - 447 mill. i 2022 mot NOK 184 mill. i 2021. Forskjellen i kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultatet for perioden skyldes i hovedsak resultatandeler fra tilknyttede selskaper, gevinster ved salg av aksjer, samt endringer i arbeidskapital og andre tidsavgrensningsposter.

Styret anser utviklingen i den underliggende driften som helhet i 2022 som god. Utviklingen i både resultat og balanse er i tråd med styrets forventning, og styret vurderer at det er betydelige merverdier i konsernets eiendeler. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en tilfredsstillende beskrivelse av selskapets stilling pr. årsskiftet.

Fabritius leverte i 2022 et positivt resultat og solid, underliggende verdiutvikling. Styret forventer en god utvikling i resultater i Fabritius i årene som kommer.

Aktiviteten i Gjelsten Bolig var høy i 2022, med flere boligprosjekter under oppføring og nye prosjekter under utvikling og for salg. Gjelsten Bolig leverte i 2022 et resultat som ikke er tilfredsstillende. Dette skyldes forsinket oppstart av enkelte prosjekter, samt økte rentekostnader.

Aktiviteten innen behandling av farlig avfall i NOAH holdt seg på et høyt nivå i 2022, og selskapet fortsatte å levere gode resultater. Aktiviteten i NOAH Engadalen holdt seg på et høyt nivå i 2022. Morrow Batteries har startet bygging av pilotfabrikk for batteriproduksjon i Arendal, og har etablert testproduksjon i Sør-Korea.

Ultimovacs utvikler en universell kreftvaksine, og selskapet deltar i flere pågående studier for å dokumentere effekten av vaksinen. Ultimovacs annonserte den 7. juni 2023. at fase 2-studien NIPU, behandling av brysthinnekreft, ikke nådde sine effektmål. Markedsverdien av selskapet på Oslo Børs ble redusert med ca. 30% rett i etterkant av annonseringen, men det er fremdeles betydelige merverdier i aksjeposten.

I NIPU-studien testes Ultimovacs kreftvaksine, UV1, ut som behandling av brysthinnekreft, sammen med standard behandling med immunterapi hos andrelinje-pasienter med avansert brysthinnekreft. Studien møtte ikke primære endepunkt på progresjonsfri overlevelse. Foreløpige data indikerer imidlertid en bedre sjans for samlet overlevelse hos pasienter behandlet med UV1. Dette kommer frem av vurderinger gjort av deltagende sykehus. Overlevelse er det viktigste effektmålet for kreftbehandling, men det vil ta noe tid før disse dataene er tilgjengelig, Når det gjelder de øvrige fase2-studiene er det fortsatt grunn til optimisme knyttet til effekten av vaksinen.

Sport Holding leverte et svakere resultat i 2022 enn i 2021, hvor omsetning og resultat i 2021 var preget av høy etterspørsel etter sportsutstyr gjennom pandemien. 2022 var derimot preget av et snøfattig første kvartal i befolkningstette områder, forsinkede vareleveringer, og økende inflasjon og rentenivå, noe som medførte synkende etterspørsel, stigende varelagre og marginpress.

Kid/Hemtex er blant Nordens mest lønnsomme detaljhandelskonsept, og fortsatte å ta markedsandeler i 2022. Som følge av høyere fraktkostnader opplevde selskapet noe reduserte marginer, men man forventer at marginene vil normaliseres ilt. 2023.



For 2023 forventes et godt marked for de fleste av konsernets virksomhetsområder, herunder et godt marked for utleie og utvikling av eiendom. Markedet for farlig, uorganisk avfall forventes opprettholdt på et tilfredsstillende nivå. Det er imidlertid knyttet usikkerhet til etterspørselen etter sportsutstyr fremover som følge av høy inflasjon og økende rentenivå. Videre forventer man at Kid vil fortsette å levere gode resultater som følge av gjennomførte tiltak for å bedre konkurranseevnen. Det er knyttet store forventninger til avlesning av ytterligere fase 2-studier innen Ultimovacs. I sum forventer styret gode resultater for konsernet også for 2023.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

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

Konsernets hovedaktivitet består i hovedsak av utleie og utvikling av fast eiendom gjennom Fabritiuskonsernet og Gjelsten Bolig konsernet, salg av sports- og fritidsartikler gjennom Sport Holding konsernet, salg av hjemmetekstiler og interiørartikler gjennom deleierskap i det børsnoterte Kid ASA, samt mottak og nøytralisering av uorganisk farlig avfall gjennom NOAH. For disse virksomhetene er det markedsrisiko knyttet til salgs- og utleiemarkedet for eiendom og interessen blant kunder for igangsetting av nye eiendomsprosjekter, markedet for sport og fritid generelt, markedet for hjemmetekstiler og interiørartikler, samt markedet for miljøfarlig avfall. Konsernet søker generelt å minimalisere risikoen gjennom langsiktige kontrakter både mht. utleie av eiendom og leveranser av avfall, samt tett og løpende kontakt med sine kunder.

Kreditrisiko

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

Kreditrisikoen for konsernet anses begrenset ettersom leietakere av fast eiendom betaler forskuddsvis samt at det er utstedt husleiegarantier. Leverandører av farlig avfall til NOAH betaler enten forskuddsvis, eller har på annen måte sikret NOAH oppgjør for levert avfall.

Videre anses kreditrisikoen knyttet til medlemmer av Sport Holding kjeden som tilfredsstillende, men selskapet har fokus på dette ettersom en større andel av medlemmenes innkjøp enn tidligere skjer gjennom Sport Holdings lager eller i form av gjennomfakturering fra leverandørindustrien hvor Sport Holding tar delkrederansvar.

Konsernet søker å begrense risikoen knyttet til gjeld gjennom rentesikring, og har som strategi at en del av langsiktig gjeld til enhver tid skal være sikret.

Likviditetsrisiko

Styret anser likviditetssituasjonen i morselskapet som tilfredsstillende. Selskapet hadde pr. 31.12.22 en ubenyttet kassekreditt på NOK 300 mill.

Styret anser også at likviditetssituasjonen og evnen til egenfinansiering av prosjekter og investeringer for konsernet som helhet er god. Likviditetsrisikoen er begrenset. Et noe mer restriktivt bank marked kan medføre lavere belåningsgrad i eiendomsprosjekter.



Ansvarsforsikring

Gjelsten Holding har tegnet styreansvarsforsikring i AIG som omfatter styremedlemmer og andre personer med lederansvar, og dekker rettslig erstatningsansvar som disse kan pådra seg i egenskap av sine verv/stilling. Forsikringen dekker også konsernets datterselskaper, samt Gjelsten Holdings representanter i øvrige selskaper.

Åpenhetsloven

Gjelsten Holding skal ta et tydelig ansvar med å fremme sosial bærekraft og tar avstand fra enhver form for brudd på menneskerettigheter. Gjelsten Holding har utarbeidet retningslinjer for å sikre respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsvilkår i egen leverandørkjede.

Gjelsten Holding publiserer sine retningslinjer og aktsomhetsvurdering av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsvilkår i henhold til åpenhetsloven på sine hjemmesider gjelsten.no iht. gjeldende retningslinjer innen 30.06.23.

Hendelser etter balansedagen

Fabritius Gruppen har inngått avtale om salg av to eiendommer. Transaksjonen vil gi en betydelig gevinst i 2023.

Forslag til disponering av årsresultatet

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

<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>tNOK 167.201</u>
<u>Sum disponert</u>	<u>tNOK 167.201</u>

Oslo, 14. juni 2023
I styret for
Gjelsten Holding AS

Bjørn Rune Gjelsten
Styrets leder

Henrik Schüssler
Daglig leder/styremedlem

Rune Marsdal
Styremedlem



 Securely signed with Brevio

Årsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Marsdal, Rune	BANKID	2023-06-15 17:03
Gjelsten, Bjørn Rune	BANKID	2023-06-16 00:25
Schüssler, Henrik	BANKID_MOBILE	2023-06-15 17:07

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.