



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 269 295
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GJELSTEN RESIDENTIAL OSLO AS
Forretningsadresse: c/o Gjelsten Bolig AS
Lilleakerveien 8
0283 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
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: Kristoffer Listerud Jansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Leieinntekter			
Andre driftsinntekter			
Kostnader			
Varekostnad			
Annen driftskostnad	1	403 132	5 670
Sum kostnader		403 132	5 670
Driftsresultat		-403 132	-5 670
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	14 255 432	
Annen renteinntekt		779 239	281
Sum finansinntekter		15 034 671	281
Annen rentekostnad		18 392 714	
Sum finanskostnader		18 392 714	
Netto finans		-3 358 043	281
Resultat før skattekostnad		-3 761 175	-5 389
Skattekostnad på resultat	3	-827 458	
Årsresultat		-2 933 717	-5 389
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 933 716	-5 389
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 933 716	-5 389
Sum overføringer og disponeringer		-2 933 716	-5 389



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	827 458	
Sum immaterielle eiendeler		827 458	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2, 4	470 244 898	
Sum finansielle anleggsmidler		470 244 898	
Sum anleggsmidler		471 072 356	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	2	537 244 981	
Sum fordringer		537 244 981	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		94 556 156	24 611
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		94 556 156	24 611
Sum omløpsmidler		631 801 137	24 611
SUM EIENDELER		1 102 873 493	24 611
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	500 721	30 000
Overkurs	6	500 220 279	
Sum innskutt egenkapital		500 721 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	2 939 105	5 389
Sum opptjent egenkapital		-2 939 105	-5 389
Sum egenkapital		497 781 895	24 611
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	530 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		530 000 000	
Sum langsiktig gjeld		530 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		83 742	
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		75 007 857	
Sum kortsiktig gjeld		75 091 599	
Sum gjeld		605 091 599	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 102 873 494	24 611



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 633 739	
Andre driftsinntekter		27 154	
Sum inntekter		3 660 893	
Kostnader			
Varekostnad		19 324	
Annen driftskostnad	1	2 176 324	5 670
Sum kostnader		2 195 648	5 670
Driftsresultat		1 465 245	-5 670
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		814 075	281
Sum finansinntekter		814 075	281
Annen rentekostnad		4 664 727	
Sum finanskostnader		4 664 727	
Netto finans		-3 850 652	281
Resultat før skattekostnad		-2 385 407	-5 389
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-1 999 151	
Årsresultat		-386 256	-5 389
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-386 256	-5 389
Sum overføringer og disponeringer		-386 256	-5 389



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	940 272	
Sum immaterielle eiendeler		940 272	
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3,8	887 796 504	
Sum varige driftsmidler		887 796 504	
Sum anleggsmidler		888 736 776	0
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter i arbeid	5	102 304 722	
Sum varer		102 304 722	
Fordringer			
Kundefordringer		38 080	
Andre kortsiktige fordringer		10 100 905	
Sum fordringer		10 138 985	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		110 509 325	24 611
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		110 509 325	24 611
Sum omløpsmidler		222 953 032	24 611
SUM EIENDELER		1 111 689 808	24 611
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	500 721	30 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overkurs	7	500 220 279	
Sum innskutt egenkapital		500 721 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	391 645	5 389
Sum opptjent egenkapital		-391 645	-5 389
Sum egenkapital		500 329 355	24 611
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	530 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		530 000 000	
Sum langsiktig gjeld		530 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 853 918	
Skyldig offentlige avgifter		5 303	
Annen kortsiktig gjeld		75 501 232	
Sum kortsiktig gjeld		81 360 453	
Sum gjeld		611 360 453	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 111 689 808	24 611



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 568942

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 269 295
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GJELSTEN RESIDENTIAL OSLO AS
Forretningsadresse: c/o Gjelsten Bolig AS
Lilleakerveien 8
0283 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
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: Kristoffer Listerud Jansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.07.2025



Organisasjonsnr: 932 269 295
GJELSTEN RESIDENTIAL OSLO AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Leieinntekter			
Andre driftsinntekter			
Kostnader			
Varekostnad			
Annen driftskostnad	1	403 132	5 670
Sum kostnader		403 132	5 670
Driftsresultat		-403 132	-5 670
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	14 255 432	
Annen renteinntekt		779 239	281
Sum finansinntekter		15 034 671	281
Annen rentekostnad		18 392 714	
Sum finanskostnader		18 392 714	
Netto finans		-3 358 043	281
Resultat før skattekostnad		-3 761 175	-5 389
Skattekostnad på resultat	3	-827 458	
Årsresultat		-2 933 717	-5 389
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 933 716	-5 389
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 933 716	-5 389
Sum overføringer og disponeringer		-2 933 716	-5 389



Organisasjonsnr: 932 269 295
GJELSTEN RESIDENTIAL OSLO AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 827 458

Sum immaterielle eiendeler 827 458

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 2, 4 470 244 898

Sum finansielle anleggsmidler 470 244 898

Sum anleggsmidler 471 072 356

0

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer 2 537 244 981

Sum fordringer 537 244 981

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 94 556 156 24 611

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 94 556 156 24 611

Sum omløpsmidler 631 801 137 24 611

SUM EIENDELER 1 102 873 493 24 611

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 6 500 721 30 000

Overkurs 6 500 220 279

Sum innskutt egenkapital 500 721 000 30 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap 6 2 939 105 5 389

Sum opptjent egenkapital -2 939 105 -5 389

Sum egenkapital 497 781 895 24 611

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2	530 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		530 000 000	
Sum langsiktig gjeld		530 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		83 742	
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		75 007 857	
Sum kortsiktig gjeld		75 091 599	
Sum gjeld		605 091 599	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 102 873 494	24 611



Organisasjonsnr: 932 269 295
GJELSTEN RESIDENTIAL OSLO AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 633 739	
Andre driftsinntekter		27 154	
Sum inntekter		3 660 893	
Kostnader			
Varekostnad		19 324	
Annen driftskostnad	1	2 176 324	5 670
Sum kostnader		2 195 648	5 670
Driftsresultat		1 465 245	-5 670
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		814 075	281
Sum finansinntekter		814 075	281
Annen rentekostnad		4 664 727	
Sum finanskostnader		4 664 727	
Netto finans		-3 850 652	281
Resultat før skattekostnad		-2 385 407	-5 389
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-1 999 151	
Årsresultat		-386 256	-5 389
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-386 256	-5 389
Sum overføringer og disponeringer		-386 256	-5 389



Organisasjonsnr: 932 269 295
GJELSTEN RESIDENTIAL OSLO AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	940 272	
Sum immaterielle eiendeler		940 272	
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3,8	887 796 504	
Sum varige driftsmidler		887 796 504	
Sum anleggsmidler		888 736 776	0
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter i arbeid	5	102 304 722	
Sum varer		102 304 722	
Fordringer			
Kundefordringer		38 080	
Andre kortsiktige fordringer		10 100 905	
Sum fordringer		10 138 985	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		110 509 325	24 611
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		110 509 325	24 611
Sum omløpsmidler		222 953 032	24 611
SUM EIENDELER		1 111 689 808	24 611
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	500 721	30 000
Overkurs	7	500 220 279	
Sum innskutt egenkapital		500 721 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	391 645	5 389
Sum opptjent egenkapital		-391 645	-5 389
Sum egenkapital		500 329 355	24 611



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8	530 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		530 000 000
Sum langsiktig gjeld		530 000 000
		0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		5 853 918
Skyldig offentlige avgifter		5 303
Annen kortsiktig gjeld		75 501 232
Sum kortsiktig gjeld		81 360 453
Sum gjeld		611 360 453
		0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 111 689 808	24 611



Organisasjonsnr: 932 269 295
GJELSTEN RESIDENTIAL OSLO AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 932 269 295
GJELSTEN RESIDENTIAL OSLO AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



GJELSTEN RESIDENTIAL OSLO AS

<i>Morselskap</i>		<i>RESULTATREGNSKAP</i>		<i>Konsern</i>	
2024	2023		Note	2024	2023
		<i>Driftsinntekter</i>			
0	0	Leieinntekter		3 633 739	0
0	0	Andre driftsinntekter		27 154	0
0	0	<i>Sum driftsinntekter</i>		3 660 893	0
		<i>Driftskostnader</i>			
0	0	Varekostnad		19 324	0
403 132	5 670	Andre driftskostnader	1	2 176 324	5 670
403 132	5 670	<i>Sum driftskostnader</i>		2 195 648	5 670
-403 132	-5 670	Driftsresultat		1 465 245	-5 670
		<i>Finansinntekter og finanskostnader</i>			
15 034 672	281	Renteinntekter		814 075	281
18 392 714	0	Rentekostnader		4 664 727	0
-3 358 042	281	<i>Netto finansposter</i>		-3 850 652	281
-3 761 174	-5 389	Ordinært resultat før skattekostnad		-2 385 407	-5 389
-827 458	0	Skattekostnad på ordinært resultat	2	-1 999 151	0
-2 933 716	-5 389	ÅRSRESULTAT		-386 256	-5 389
		<i>Overføringer:</i>			
-2 933 716	-5 389	Overføringer til/fra annen egenkapital			
-2 933 716	-5 389	Overført til udekket tap			



GJELSTEN RESIDENTIAL OSLO AS

<i>Morselskap</i>		<i>BALANSE PR. 31.12</i>		<i>Konsern</i>	
2024	2023		Note	2024	2023
EIENDELER					
<i>Anleggsmidler</i>					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
827 458	0	Utsatt skattefordel	2	940 272	0
827 458	0	<i>Sum immaterielle eiendeler</i>		940 272	0
<i>Varige driftsmidler</i>					
0	0	Tomter og bygninger	3, 8	887 796 504	0
0	0	<i>Sum varige driftsmidler</i>		887 796 504	0
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
470 244 898	0	Investering i datterselskap	4	0	0
470 244 898	0	<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		0	0
471 072 356	0	<i>Sum anleggsmidler</i>		888 736 776	0
<i>Omløpsmidler</i>					
<i>Varer</i>					
0	0	Prosjekter i arbeid	5	102 304 722	0
0	0	<i>Sum varer</i>		102 304 722	0
<i>Fordringer</i>					
0	0	Kundefordringer		38 080	0
537 244 981	0	Fordringer på konsernselskap		0	0
0	0	Andre kortsiktige fordringer		10 100 905	0
537 244 981	0	<i>Sum fordringer</i>		10 138 985	0
<i>Bankinnskudd og kontanter</i>					
94 556 156	24 611	Bankinnskudd og kontanter		110 509 325	24 611
94 556 156	24 611	<i>Sum bankinnskudd og kontanter</i>		110 509 325	24 611
631 801 137	24 611	<i>Sum omløpsmidler</i>		222 953 032	24 611
1 102 873 493	24 611	SUM EIENDELER		1 111 689 808	24 611

Penneo Dokumentnøkkel: N3J0S-8BLBD-L7NWS-BWTOV-LZTR6-CFF6I



GJELSTEN RESIDENTIAL OSLO AS

<i>Morselskap</i>		<i>BALANSE PR. 31.12</i>		<i>Konsern</i>	
2024	2023		Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD					
<i>Egenkapital</i>					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
500 721	30 000	Aksjekapital	6, 7	500 721	30 000
500 220 279	0	Overkurs	7	500 220 279	0
500 721 000	30 000	<i>Sum innskutt egenkapital</i>		500 721 000	30 000
<i>Opptjent egenkapital</i>					
0	0	Annen egenkapital		0	0
-2 939 105	-5 389	Udekket tap	7	-391 645	-5 389
-2 939 105	-5 389	<i>Sum opptjent egenkapital</i>		-391 645	-5 389
497 781 895	24 611	<i>Sum egenkapital</i>		500 329 355	24 611
<i>Gjeld</i>					
<i>Avsetning for forpliktelser</i>					
0	0	Utsatt skatt		0	0
0	0	<i>Sum avsetning for forpliktelser</i>		0	0
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
530 000 000	0	Bankgjeld	8	530 000 000	0
530 000 000	0	<i>Sum langsiktig gjeld</i>		530 000 000	0
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
83 742	0	Leverandørgjeld		5 853 918	0
0	0	Skyldig offentlige avgifter		5 303	0
75 007 856	0	Annen kortsiktig gjeld	8	75 501 232	0
75 091 598	0	<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		81 360 453	0
605 091 598	0	<i>Sum gjeld</i>		611 360 453	0
1 102 873 493	24 611	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 111 689 808	24 611

Oslo, 28. mars 2025
I styret for Gjelsten Residential Oslo AS

Ola Trygve Gjørtz
Styrets leder

Even Jernstad
Styremedlem

Baard Schumann
Styremedlem

Lars Even Moe
Styremedlem

Kristoffer Listerud Jansen
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: N3J05-88LBD-L7NWS-BWTOV-LZTR6-CFF6L



Gjelsten Residential Oslo AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernet omfatter morselskapet Gjelsten Residential Oslo AS og de heleide datterselskapene:

H76 Eiendom AS
Henriks Vei Utvikling AS
Libakkløkka AS
Låveveien 70 Holding AS
HTV 8 Seksjon 3 AS
Låveveien 70 Næring AS
Låveveien 70 Borettslag
Thaulows Vei 19-25 Utvikling AS
Åsjordet 3 Utvikling AS
Åsjordet Eiendom AS

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på konsernets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Identifiserte mer-/mindreverdi resultatføres over samme periode, og etter samme prinsipp som den underliggende eiendel eller gjeld.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Leieinntekter inntektsføres etter hvert som leien påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

Skatt

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



NOTE 1 ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER MM.

Det har i 2024 ikke vært noen ansatte i selskapet og det har således ikke vært noen lønnskostnader eller andre ytelser. Foretaket er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Daglig leder eller styrets leder har ingen særskilte vederlagsavtaler. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelser til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Revisor

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 19.500, herav utgjør annen bistand kr 0. For konsernet utgjør samlet kostnadsført beløp kr 200.200, herav utgjør annen bistand kr 0. Beløpene er inkl. merverdiavgift.

NOTE 2 SKATT

Morselskap	2024	2023
Årets skattekostnad består av:		
Betalbar skatt (22%)	0	0
Endring utsatt skattefordel	-827 458	0
Skattekostnad	-827 458	0

Utsatt skatt:

Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.	-3 761 174	0
Utsatt skatt (skattefordel)	-827 458	0

Konsern	2024	2023
---------	------	------

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt (22%)	0	0
Endring utsatt skattefordel	-1 999 151	0
Skattekostnad	-1 999 151	0

Utsatt skatt:

Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.	-4 273 964	0
Utsatt skatt (skattefordel)	-940 272	0



NOTE 3 DRIFTSMIDLER

Konsern	Tomter og bygninger
Anskaffelseskost pr 01.01.2024	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	887 796 504
Avgang solgte driftsmidler	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	887 796 504
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2024	0
Bokført verdi pr. 31.12.2024	887 796 504

I beløpet under tilgang inngår både eiendommer som er anskaffet direkte, samt eiendommer anskaffet gjennom kjøp av selskaper.

NOTE 4 INVESTERING I DATTERSELSKAP

Firma	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett	Selskapets egenkap.	Selskapets resultat	Balanseført verdi
H76 Eiendom AS	Oslo	100 %	6 245 375	1 464 111	90 804 061
Henriks Vei Utvikling AS	Oslo	100 %	2 428 384	202 548	110 967 406
Libakkløkka AS	Oslo	100 %	45 937 941	330 457	45 716 858
Låveveien 70 Holding AS (konsern)	Oslo	100 %	79 200 280	44 155	79 234 966
Thaulows Vei 19-25 Utvikling AS	Oslo	100 %	39 225 858	347 478	38 968 506
Åsjordet 3 Utvikling AS	Oslo	100 %	48 920 339	-133 185	49 170 559
Åsjordet Eiendom AS	Oslo	100 %	39 824 413	-720 130	55 382 542
Sum			261 782 590	1 535 434	470 244 898

NOTE 5 PROSJEKTER I ARBEID

Balanseført beløp kr 102.304.722 vedrører kostnader ifm utvikling av boligprosjekter i Oslo kommune.

NOTE 6 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er fordelt på 500 721 aksjer pålydende kr 1.

Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapet har følgende aksjonær:

Navn	Antall aksjer	Andel
Gjelsten Bolig AS	365 500	72,99 %
Union Residential Gro AS	135 221	27,01 %

Gjennom fremtidige emisjoner har Union Residential Gro AS i avtale kommitert seg for en eierandel på 50 %.



NOTE 7 EGENKAPITAL

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	SUM
Egenkaptal 31.12.2023	30 000	0	-5 389	24 611
Kapitalforhøyelse	470 721	500 220 279		500 691 000
Årets resultat			-2 933 716	-2 933 716
Egenkapital 31.12.2024	500 721	500 220 279	-2 939 105	497 781 895

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	SUM	
Egenkapital 31.12.2023	30 000	0	-5 389	24 611	
Kapitalforhøyelse	470 721	500 220 279		500 691 000	
Årets resultat			-386 256	-386 256	
Avsatt utbytte				0	
Egenkapital 31.12.2024	0	500 721	500 220 279	-391 645	500 329 355

NOTE 8 FORDRINGER OG GJELD

Gjeld til aksjonærer	2024	2023
Gjelsten Bolig AS	68 766 371	0

Kr 53.500.000 av gjeld til Gjelsten Bolig AS vedrører selgerkreditt i forbindelse med salg av aksjer fra Gjelsten Bolig AS til Gjelsten Residential Oslo AS.

Gjeld sikret ved pant	2024	2023
Langsiktig gjeld kredittinstitusjoner	530 000 000	0
Sum	530 000 000	0

Pantsatte eiendeler :	2024	2023
Tomter og bygninger	887 796 504	0
Sum	887 796 504	0



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Gjørtz, Ola Trygve

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-793981

IP: 195.159.xxx.xxx

2025-06-04 09:13:32 UTC



Schumann, Baard

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-861432

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-04 10:18:05 UTC



Jermstad, Even

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-385632

IP: 195.139.xxx.xxx

2025-06-04 12:14:26 UTC



Jansen, Kristoffer Listerud

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1492412

IP: 195.139.xxx.xxx

2025-06-06 09:37:29 UTC



Moe, Lars Even

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-542267

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-06 14:40:15 UTC



Penneo Dokumentmøkket: N3J05-88LBD-L7NWS-BWTOV-LZTR6-CFF6L

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

+47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Gjelsten Residential Oslo AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjelsten Residential Oslo AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 2024 og av dets resultater 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 2024 og av dets resultater 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: NBHQJ-3ABSP-EJNZ6-5SE08-3PZ01-SZBCK



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Gjelsten Residential Oslo AS

eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Drammen, 5. juni 2025
Deloitte AS

Dag Skretteberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: NBHQJ-3ABSP-EJN26-5SE08-3PZ01-SZBCK



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Skretteberg, Dag Harald Kopland

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3415979

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-06-11 07:18:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N3H0J-3AB5P-EJN26-55E08-3PZ01-SZBCK

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.