



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 659 231
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	GJELSTEN BOLIG AS
Forretningsadresse:	Lilleakerveien 8 0283 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:	Lasse Lundhaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	17.04.2023

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, 19.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad		776	3 064
Annen driftskostnad		4 064 877	840 790
Sum kostnader		4 065 653	843 854
Driftsresultat		-4 065 653	-843 854
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		27 002 000	72 694 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 166 090	8 438 224
Annen finansinntekt		1 200 000	200 000
Sum finansinntekter		39 368 090	81 332 224
Annen rentekostnad		43 392 079	35 070 790
Annen finanskostnad		9 231 212	9 678 299
Sum finanskostnader		52 623 291	44 749 089
Netto finans		-13 255 201	36 583 136
Ordinært resultat før skattekostnad		-17 320 854	35 739 282
Skattekostnad på ordinært resultat		-3 057 275	1 262 641
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 263 579	34 476 641
Årsresultat		-14 263 579	34 476 641
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-14 263 579	34 476 641
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			30 000 000
Overføringer fra/til annen egenkapital		-14 263 579	4 476 641
Sum overføringer og disponeringer		-14 263 579	34 476 641



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		2 237 344	
Sum immaterielle eiendeler		2 237 344	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		956 377 739	956 377 739
Lån til foretak i samme konsern		187 024 708	180 560 134
Sum finansielle anleggsmidler		1 143 402 447	1 136 937 873
Sum anleggsmidler		1 145 639 791	1 136 937 873
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		122 292 690	76 436 186
Sum fordringer		122 292 690	76 436 186
Sum omløpsmidler		122 292 690	76 436 186
SUM EIENDELER		1 267 932 481	1 213 374 059
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		195 000 000	195 000 000
Overkurs		4 967 750	4 967 750
Sum innskutt egenkapital		199 967 750	199 967 750
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 295 881	24 559 460
Sum opptjent egenkapital		10 295 881	24 559 460



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		210 263 631	224 527 210
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			819 931
Sum avsetninger for forpliktelser			819 931
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		659 977 347	759 273 039
Sum annen langsiktig gjeld		659 977 347	759 273 039
Sum langsiktig gjeld		659 977 347	760 092 970
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		388 254 133	189 123 282
Leverandørgjeld		1 895 176	1 908 886
Betalbar skatt			1 267
Utbytte			30 000 000
Annen kortsiktig gjeld		7 542 194	7 720 444
Sum kortsiktig gjeld		397 691 503	228 753 879
Sum gjeld		1 057 668 850	988 846 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 267 932 481	1 213 374 059



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter		1 012 598 086	1 193 908 169
Leieinntekter		43 584 027	27 490 843
Inntekt på investering i TS	1	47 038 212	16 825 903
Gevinst ved salg aksjer		5 825 478	66 717 036
Gevinst ved salg driftsmidler		42 400	1 195 313
Andre driftsinntekter		7 387 729	13 483 577
Sum inntekter		1 116 475 932	1 319 620 841
Kostnader			
Prosjektkostnader		903 617 260	1 068 119 003
Lønnskostnader	2	63 384 021	69 657 145
Ordinære avskrivninger	3	13 920 957	12 343 090
Andre driftskostnader	2	72 161 134	57 756 875
Sum kostnader		1 053 083 372	1 207 876 113
Driftsresultat		63 392 560	111 744 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5	13 922 651	9 292 177
Andre finansinntekter		5 987 275	2 854 615
Sum finansinntekter		19 909 926	12 146 792
Annen rentekostnad	5,11	95 022 200	62 736 658
Andre finanskostnader		9 496 663	11 751 851
Sum finanskostnader		104 518 863	74 488 509
Netto finans		-84 608 937	-62 341 717
Ordinært resultat før skattekostnad		-21 216 377	49 403 011
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-17 149 818	-7 518 746
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 066 559	56 921 757
Årsresultat		-4 066 559	56 921 757



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 066 559	56 921 757
Overføringer og disponeringer			
Overføring til annen egenkapital		-4 066 559	56 921 757
Sum overføringer og disponeringer		-4 066 559	56 921 757



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Merverdi prosjektportefølje	4	31 200 000	39 000 000
Utsatt skattefordel	6	3 545 549	
Sum immaterielle eiendeler		34 745 549	39 000 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,5	2 575 465 053	2 252 223 321
Utleieboliger under oppføring	3,5	73 585 908	22 840 568
Anlegg under utførelse	3,5	2 084 855	1 968 904
Kontormaskiner, inventar og transportmidler	3	5 727 190	4 527 544
Sum varige driftsmidler		2 656 863 006	2 281 560 337
Finansielle anleggsmidler			
Investering i tilknyttet selskap	1,5	423 173 221	418 781 472
Langsiktige fordringer	5,7	39 768 375	39 183 141
Sum finansielle anleggsmidler		462 941 596	457 964 613
Sum anleggsmidler		3 154 550 151	2 778 524 950
Omløpsmidler			
Varer			
Leiligheter under oppføring	5	1 417 569 667	813 380 781
Leiligheter og p-plasser for salg		13 582 930	2 720 000
Prosjekter i arbeid	5	375 019 250	304 122 240
Sum varer		1 806 171 847	1 120 223 021
Fordringer			
Kundefordringer	7	123 002 629	191 179 248
Fordringer på tilknyttede selskaper	7	366 613 385	337 669 434
Andre kortsiktige fordringer		65 134 123	53 106 803
Sum fordringer		554 750 137	581 955 485
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	8	84 855 547	80 777 173



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		84 855 547	80 777 173
Sum omløpsmidler		2 445 777 531	1 782 955 679
SUM EIENDELER		5 600 327 682	4 561 480 629

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9,10	195 000 000	195 000 000
Overkurs	10	4 967 750	4 967 750
Sum innskutt egenkapital		199 967 750	199 967 750

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	353 133 071	323 367 941
Sum opptjent egenkapital		353 133 071	323 367 941

Minoritetsinteresser	10	62 133 158	56 344 126
----------------------	----	------------	------------

Sum egenkapital		615 233 979	579 679 817
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6	25 056 545	38 809 950
Sum avsetninger for forpliktelser		25 056 545	38 809 950

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5,11	2 635 851 638	2 353 963 398
Annen langsiktig gjeld		363 011 091	366 455 420
Investering i tilknyttet selskap	1	17 346 600	14 821 460
Sum annen langsiktig gjeld		3 016 209 329	2 735 240 278

Sum langsiktig gjeld		3 041 265 874	2 774 050 228
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5,8	1 455 835 571	733 384 610
Leverandørgjeld		112 922 396	38 084 949



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Betalbar skatt	6	10 222	43 911
Skyldig offentlige avgifter		3 748 516	5 495 131
Utbytte			30 000 000
Annen kortsiktig gjeld		371 311 124	400 741 983
Sum kortsiktig gjeld		1 943 827 829	1 207 750 584
Sum gjeld		4 985 093 703	3 981 800 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 600 327 682	4 561 480 629



**Års- og konsernregnskap 2022
for**

Gjelsten Bolig AS

Foretaksnr. 988 659 231

Perneo Dokumentnøkkel: EHO7M-714ZM-VEG1V-Z8LEP-OG85A-T8IT3



GJELSTEN BOLIG AS

<i>Morselskap</i>		<i>RESULTATREGNSKAP</i>		<i>Konsern</i>	
2022	2021		Note	2022	2021
		<i>Driftsinntekter</i>			
0	0	Prosjektinntekter		1 012 598 086	1 193 908 169
0	0	Gevinst ved salg aksjer		5 825 478	66 717 036
0	0	Gevinst ved salg driftsmidler		42 400	1 195 313
0	0	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	1	47 038 212	16 825 903
0	0	Leieinntekter		43 584 027	27 490 843
0	0	Andre driftsinntekter		7 387 729	13 483 577
0	0	Sum driftsinntekter		1 116 475 933	1 319 620 841
0	0	Prosjektkostnader		903 617 260	1 068 119 003
0	0	Netto driftsinntekter		212 858 672	251 501 837
		<i>Driftskostnader</i>			
776	3 064	Lønnskostnader	2	63 384 021	69 657 145
0	0	Ordinære avskrivninger	3	6 120 957	4 543 090
0	0	Ordinære avskrivninger merverdi	4	7 800 000	7 800 000
4 064 877	840 790	Andre driftskostnader	2	72 161 134	57 756 875
4 065 653	843 854	Sum driftskostnader		149 466 112	139 757 109
-4 065 653	-843 854	Driftsresultat		63 392 560	111 744 728
-4 065 653	-843 854	EBITDA		77 313 517	124 087 818
		<i>Finansinntekter og finanskostnader</i>			
27 002 000	72 694 000	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
11 166 090	8 438 224	Renteinntekter	5	13 922 651	9 292 177
1 200 000	200 000	Andre finansinntekter		5 987 275	2 854 615
43 392 079	35 070 790	Rentekostnader	5,11	95 022 200	62 736 658
9 231 212	9 678 299	Andre finanskostnader		9 496 663	11 751 851
-13 255 201	36 583 136	Netto finansposter		-84 608 937	-62 341 717
-17 320 854	35 739 282	Ordinært resultat før skattekostnad		-21 216 377	49 403 011
-3 057 275	1 262 641	Skattekostnad på ordinært resultat	6	-17 149 819	-7 518 746
-14 263 579	34 476 641	ÅRSRESULTAT		-4 066 559	56 921 757
		Minoritetens andel		7 478 784	3 607 390
		Majoritetens andel		-11 545 343	53 314 367
				-4 066 559	56 921 757
		<i>Overføringer:</i>			
0	30 000 000	Avsetning til utbytte			
-14 263 579	4 476 641	Overføringer annen egenkapital			
-14 263 579	34 476 641				

Penneo Dokumentnøkkel: EHOTM-714ZM-VEG1V-ZBLEP-OG85A-78IT3



GJELSTEN BOLIG AS

<i>Morselskap</i>		<i>BALANSE PR. 31.12</i>		<i>Konsern</i>	
2022	2021		Note	2022	2021
		EIENDELER			
		<i>Anleggsmidler</i>			
		<i>Immaterielle eiendeler</i>			
		Merverdi prosjektportefølje	4	31 200 000	39 000 000
2 237 344	0	Utsatt skattefordel	6	3 545 549	0
2 237 344	0	<i>Sum immaterielle eiendeler</i>		34 745 549	39 000 000
		<i>Varige driftsmidler</i>			
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,5	2 575 465 053	2 252 223 321
0	0	Anlegg under utførelse	3,5	2 084 855	1 968 904
0	0	Utleieboliger under oppføring	3,5	73 585 908	22 840 568
0	0	Kontormaskiner, inventar og transportmid	3	5 727 190	4 527 544
0	0	<i>Sum varige driftsmidler</i>		2 656 863 006	2 281 560 337
		<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
0	0	Langsiktige fordringer	5,7	39 768 375	39 183 141
187 024 708	180 560 134	Lån til konsernselskap	5	0	0
956 377 739	956 377 739	Investering i datterselskap	5	0	0
		Investering i tilknyttet selskap	1,5	423 173 221	418 781 472
1 143 402 447	1 136 937 873	<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		462 941 596	457 964 612
1 145 639 791	1 136 937 873	<i>Sum anleggsmidler</i>		3 154 550 151	2 778 524 950
		<i>Omløpsmidler</i>			
		<i>Varer</i>			
0	0	Leiligheter under oppføring	5	1 417 569 667	813 380 781
0	0	Leiligheter og p-plasser for salg		13 582 930	2 720 000
0	0	Prosjekter i arbeid	5	375 019 250	304 122 240
0	0	<i>Sum varer</i>		1 806 171 847	1 120 223 021
		<i>Fordringer</i>			
0	0	Kundefordringer	7	123 002 629	191 179 248
122 292 690	76 436 186	Fordringer på konsernselskap	5	0	0
0	0	Fordringer på tilknyttede selskaper	7	366 613 385	337 669 434
0	0	Andre kortsiktige fordringer		65 134 122	53 106 803
122 292 690	76 436 186	<i>Sum fordringer</i>		554 750 137	581 955 485
		<i>Bankinnskudd og kontanter</i>			
0	0	Bankinnskudd og kontanter	8	84 855 547	80 777 173
0	0	<i>Sum bankinnskudd og kontanter</i>		84 855 547	80 777 173
122 292 690	76 436 186	<i>Sum omløpsmidler</i>		2 445 777 531	1 782 955 678
1 267 932 481	1 213 374 059	SUM EIENDELER		5 600 327 682	4 561 480 628

Penneo Dokumentnøkkel: EHO7M-714ZM-VEG1V-ZBLEP-OG85A-781T3



GJELSTEN BOLIG AS

<i>Morselskap</i>		<i>BALANSE PR. 31.12</i>		<i>Konsern</i>	
2022	2021		Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD					
<i>Egenkapital</i>					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
195 000 000	195 000 000	Aksjekapital	9,10	195 000 000	195 000 000
4 967 750	4 967 750	Overkurs	10	4 967 750	4 967 750
199 967 750	199 967 750	<i>Sum innskutt egenkapital</i>		199 967 750	199 967 750
<i>Opptjent egenkapital</i>					
10 295 881	24 559 460	Annen egenkapital	10	353 133 071	323 367 941
10 295 881	24 559 460	<i>Sum opptjent egenkapital</i>		353 133 071	323 367 941
0	0	Minoritetsinteresser	10	62 133 158	56 344 126
210 263 631	224 527 210	<i>Sum egenkapital</i>		615 233 979	579 679 817
<i>Gjeld</i>					
<i>Avsetning for forpliktelser</i>					
0	819 981	Utsatt skatt	6	25 056 545	38 809 950
0	819 981	<i>Sum avsetning for forpliktelser</i>		25 056 545	38 809 950
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
659 977 347	759 273 039	Bankgjeld	5,11	2 635 851 638	2 353 963 398
0	0	Investering i tilknyttet selskap	1	17 346 600	14 821 460
0	0	Annen langsiktig gjeld		363 011 091	366 455 420
659 977 347	759 273 039	<i>Sum langsiktig gjeld</i>		3 016 209 329	2 735 240 277
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
1 895 176	1 908 886	Leverandørgjeld		112 922 396	38 084 949
388 254 133	189 123 282	Gjeld til kredittinstitusjoner	5,8	1 455 835 571	733 384 610
0	0	Skyldig offentlige avgifter		3 748 516	5 495 131
0	1 267	Betalbar skatt	6	10 222	43 911
0	30 000 000	Avsatt utbytte		0	30 000 000
7 542 194	7 720 444	Annen kortsiktig gjeld		371 311 124	400 741 983
397 691 503	228 753 879	<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		1 943 827 829	1 207 750 584
1 057 668 850	988 846 849	<i>Sum gjeld</i>		4 985 093 702	3 981 800 811
1 267 932 481	1 213 374 059	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 600 327 682	4 561 480 628

Asker, 17. april 2023
I styret for Gjelsten Bolig AS

Lasse Lundhaug
Daglig leder/styremedlem

Odd-Einar Christophersen
Styrets leder

Henrik Schüssler
Styremedlem

Bjørn Rune Gjelsten
Styremedlem

Ola Trygve Gjørtz
Styremedlem

Organisasjonsnummer: 988 659 231

Perseo Dokumentnøkkel: EHOITM-714ZM-VE51V-ZBLEP-OG85A-T8IT3



GJELSTEN BOLIG AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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

Selskap	Forretnings- kontor	Elerandel/ stermmeandel
Profler Eiendom AS	Asker	100 %
Profler AS	Asker	100 %
Belto Fjellkompani AS	Asker	100 %
Bekkestua Vest Bolig AS	Asker	100 %
Bibliotekshaven Næring AS	Asker	100 %
Bærumsvelen Bolig AS	Asker	100 %
Dragonvelen 16 AS	Asker	100 %
Elsesro Brygge AS	Asker	100 %
Fantoftvelen 44 AS	Asker	70 %
Galterud Utvikling AS	Asker	100 %
Gardermovegen 5 Utvikling AS	Asker	100 %
Gjettum Utvikling AS	Asker	100 %
Hagejordet Utvikling AS	Asker	100 %
Haukås Handelspark AS	Asker	60 %
Hegreneset Holding AS	Asker	85 %
Hegreneset AS	Asker	85 %
Jernbanevelen 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 %
Landfalløya 7 Holding AS	Asker	65 %
Landfalløya 7 AS (fra 01.03.2022)	Asker	65 %
Lehmkuhl Holding AS	Asker	85 %
Lehmkuhlboden AS	Asker	85 %
Lehmkuhlstranden AS	Asker	85 %
Sandviksbøder 78 AS	Asker	85 %
Lervigsvelen Bolig AS	Asker	65 %
Støperigata 18 AS	Asker	65 %
Mjøndalen Bollgutvikling 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 %
Råholthøyden Bolig AS	Asker	100 %
Sandsllhaugen AS	Asker	100 %
Sandslikollen AS	Asker	100 %
Sementvelen Utvikling AS	Asker	100 %
Smestadmoen Bolig AS	Asker	100 %
Smestadmoen Bolig II AS	Asker	100 %
Torstadåsen Utvikling AS	Asker	100 %
Trøskenvelen 36 AS (fra 01.04.2022)	Asker	100 %
Uelandsgate 85 AS	Asker	100 %
Veritas Have AS	Asker	100 %
Vägsgaten Bolig AS	Asker	100 %
Åstadveien 2 AS	Asker	100 %
Åstadvelen Utvikling AS	Asker	100 %

Pennac Dokumentnøkkel: EHOTM-714ZM-VEG1VZ8LEP-OG65A-T8IT3



GJELSTEN BOLIG AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

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 %
Michelets 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 (fra 17.02.2022)	Oslo	100 %
Tåsen Bolig AS	Oslo	100 %
Åsjordet Eiendom AS (fra 01.09.2022)	Oslo	100 %

Det er i tillegg solgt aksjer i datterselskaper hvor regnskapstall for 2022 ikke er konsolidert. Disse selskapene er solgt tidlig i 2022 og/eller har hatt begrenset aktivitet i eierperioden.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet.

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres.

Datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på konsernets anskaffelseskost.

Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Identifiserte mer-/mindreverdi resultatføres over samme periode, og etter samme prinsipper som den underliggende eiendel eller gjeld.

Eventuelle merverdier fra oppkjøpet utover det som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld klassifiseres som goodwill og avskrives over 5 år.

Merverdi knyttet til konsernetableringen ved stiftelse av morselskapet Gjelsten Bolig AS er i konsernregnskapet behandlet som merverdi ved omorganisering/konsernetablering og klassifisert som immateriell eiendel, jfr note 2.

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

Datterselskap

Aksjer i datterselskaper er vurdert i henhold til kostmetoden i selskapsregnskapet.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet.

Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital og fratrekkes investeringens verdi i balansen.

Aksjer knyttet til både kortsiktig og langsiktig prosjektrelatert virksomhet er klassifisert som anleggsmidler,



GJELSTEN BOLIG AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Tilknyttet selskap

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

Driftsinntekter

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

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler/langsiktig gjeld

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

Klassifisering eiendom ved kjøp av prosjektselskaper

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

Balanseførte prosjekter

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.



GJELSTEN BOLIG AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Skatt

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

Kontantstrømoppstilling

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

NOTE 1 AKSJER I TILKNYTTETE SELSKAP

Firma - merverdianalyse	Forretningskontor	Eier/stemmeandel	Balanseført egenkap. på kjøpstidspkt.	Henførbarmerverdi/mindreverd	Goodwill	Anskaffelseskost
Bekkestua Syd III AS	Asker	50,00 %	53 000			53 000
Damsgård Utvikling AS	Asker	50,00 %	470 631		789 370	1 260 001
Eiksmarka Utvikling AS	Asker	50,00 %	55 000			55 000
Gladengveien 8 Utvikling AS	Asker	50,00 %	50 000		625 869	675 869
Harbitzallen Bolig AS	Asker	50,00 %	497 500			497 500
Hasle Linje Bygg 01 Exit AS	Asker	50,00 %	53 000			53 000
Kilen Handelspark AS	Asker	20,00 %	30 624 000			30 624 000
Kleivveien Utbygging AS	Asker	50,00 %	60 000			60 000
Konnerud Utvikling AS	Asker	50,00 %	20 069 978	26 306 775		46 376 753
Kråkehaugen AS	Asker	35,00 %	38 500			38 500
Kvartal 19 Lillestrøm AS	Asker	50,00 %	503 000			503 000
Landfalløya Utvikling AS	Asker	50,00 %	105 000			105 000
Lilleaker Boligutvikling AS	Asker	50,00 %	45 712	347 745		393 457
Lillestrøm Elendomsutvikling AS	Lillestrøm	49,00 %	11 382 442	38 617 558		50 000 000
Lone Invest AS	Asker	20,00 %	-590 996		614 997	24 001
Mortensrud Elendom AS	Asker	40,00 %	2 603 028	7 730 527	868 445	11 202 000
Møllendal 63 AS	Asker	50,00 %	53 000			53 000
Os Sjøfront AS	Bergen	20,00 %	204 000			204 000
Pro Stav AS	Asker	50,00 %	460 000			460 000
Proma Elendom AS	Asker	35,00 %	768 626	5 468 468		6 237 094
Rønneheim Senter AS	Asker	50,00 %	-2 757 965	6 607 965		3 850 000
Sandstranda Bolig AS	Asker	50,00 %	105 000			105 000
Skiparviken AS	Asker	35,00 %	10 500		7 000	17 500
Strandparken Utvikling AS	Asker	30,00 %	2 799 700	452 700		3 252 400
Sundvelen Utvikling AS	Asker	50,00 %	53 000			53 000
Tømteveien Utvikling AS	Asker	50,00 %	53 000			53 000
Våggsgaten Handel AS	Asker	50,00 %	143 948 174		24 182 527	168 130 701
Workinntoppen AS	Asker	50,00 %	55 000			55 000
Åsane Bolig AS	Asker	12,50 %	2 368 500	-7 167		2 361 333
Åstadveien ABC Utvikling AS	Asker	50,00 %	53 000			53 000
Fagerstad Neptune AS	Oslo	50,00 %	500 000			500 000
Kvartal 30 AS	Bødø	50,00 %	50 000			50 000
Malerhaugen Park AS	Oslo	50,00 %	50 000	1 890 000		1 940 000
N51 Elendom AS	Oslo	50,00 %	15 000	37 430 000		37 445 000
Nesbukta 6 AS	Oslo	50,00 %	15 000			15 000
Oppsal Utvikling AS	Oslo	50,00 %	14 847 301	-37		14 847 264
Ris Skolevei AS	Oslo	50,00 %	15 000			15 000
Sandakerveien 16 AS	Oslo	50,00 %	15 000			15 000
Tåsen Utvikling AS	Oslo	50,00 %	15 000	24 288 000		24 303 000
Utsikten Carl Berner AS	Oslo	50,00 %	15 000	83 996 001		84 011 001
Setra Vei Holding AS	Oslo	50,00 %	15 000	-430		14 570
Sum			229 745 631	233 128 105	27 088 208	489 961 944

Penneo Dokumentnøkkel: EHOTM-714ZM-VEG1V-ZBLEP-OG85A-T8IT3



GJELSTEN BOLIG AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

NOTE 1 AKSJER I TILKNYTTETE SELSKAP forts.

Selskap	Eler/ stemmeandel	Balansført verdi		Overføringer (utbytte)	Andel resultat 2022	Balansført verdi	
		01.01.2022	Tilgang/avgang i 2022			31.12.2022	31.12.2022
Bekkestua Syd III AS	50,00 %	234 459			136 839	371 298	
Damsgård Utvikling AS (konsern)	50,00 %	-3 038 900			-76 404	-3 115 304	
Elksmarka Utvikling AS	50,00 %	1 183 521			65 364	1 248 885	
Gladengveien 8 Utvikling AS	50,00 %	331 842			7 160 598	7 492 440	
Harbitzallen Bolig AS	50,00 %	709 207			-502 153	207 054	
Hasle Linje Bygg 01 Exit AS	50,00 %	-775 225			-549 084	-1 324 309	
Kilen Handelspark AS (konsern)	20,00 %	13 709 036	5 600 000		-1 023 468	18 285 568	
Kleivveien Utbygging AS	50,00 %	8 890 579			32 324 766	41 215 345	
Konnerud Utvikling AS	50,00 %	47 705 299			4 524 224	52 229 523	
Korten Utvikling AS	45,00 %	7 179	-7 179			0	
Kråkehaugen AS	35,00 %	2 821 306			3 851 442	6 672 748	
Kvartal 19 Lillestrøm AS	50,00 %	2 396 271			-136 180	2 260 091	
Landfalløya Utvikling AS	50,00 %	82 643	-82 643			0	
Lilleaker Boligutvikling AS	50,00 %	2 756 965		-2 500 000	-69 471	187 494	
Lillestrøm Eiendomsutvikling AS	49,00 %	44 672 486			-1 917 863	42 754 623	
Lone Invest AS	20,00 %	-2 218 442			-321 010	-2 539 452	
Mortensrud Eiendom AS	40,00 %	216 450			-34 140	182 310	
Møllendal 63 AS	50,00 %	-665 296			-533 725	-1 199 021	
Os Sjøfront AS	20,00 %	31 633			-287	31 346	
Pro Stav AS	50,00 %	259 252			-54 962	204 290	
Proma Eiendom AS	35,00 %	7 342 887		-6 000 000	-420 038	922 849	
Ranheim Senter AS	50,00 %	79 189			-312 188	-232 999	
Sandstranda Bolig AS	50,00 %	206 469			-65 963	140 506	
Skiparviken AS	35,00 %	11 252 144		-7 000 000	-2 607 613	1 644 531	
Strandparken Utvikling AS	30,00 %	5 288 034			12 361	5 300 395	
Sundveien Utvikling AS	50,00 %	25 435			43 337	68 772	
Tømtevelen Utvikling AS	50,00 %	-9 032			-237 920	-246 952	
Våggsgaten Handel AS	50,00 %	47 810 005	8 464 428		-7 576 929	48 697 504	
Workintoppen AS	50,00 %	6 435 309		-5 000 000	-820 659	614 650	
Åsane Bolig AS	12,50 %	3 108	125 000		-210 738	-82 630	
Åstadveien ABC Utvikling AS	50,00 %	50 681			182 646	233 327	
Fagerstad Neptune AS	50,00 %	589 963			-94 144	495 819	
Kvartal 30 AS	50,00 %	-6 586 459			-313 200	-6 899 659	
Lindeberg Utvikling AS	50,00 %	20 911 118	-20 893 151		-17 967	0	
Malerhaugen Park AS	50,00 %	7 949 312			6 647 546	14 596 858	
N51 Eiendom AS	50,00 %	39 065 215			1 247 967	40 313 182	
Nesbukta 6 AS	50,00 %	863 368			-23 773	839 595	
Oppsal Utvikling AS	50,00 %		14 847 264		165 261	15 012 525	
Prinsessealleen 8 Eiendom AS	50,00 %	24 632 063	-24 632 063			0	
Ris Skolevei AS	50,00 %	30 101			-364 196	-334 095	
Sandakervelen 16 AS	50,00 %	5 638 398		-2 250 000	79 571	3 467 969	
Tåsen Utvikling AS	50,00 %	24 694 627			-17 733	24 676 894	
Utsikten Carl Berner AS	50,00 %	84 256 759			8 548 074	92 804 833	
Åsjordet Eiendom AS	49,00 %	5 649 166	-5 843 262		194 096	0	
Setra Vel Holding AS	50,00 %	-1 528 107			155 927	-1 372 180	
Avrundningsdifferanse		-6			1	-2	
Sum tilknyttede selskaper		403 960 012	-22 421 606	-22 750 000	47 038 212	405 826 621	
Herav klassifisert som langsiktig gjeld		14 821 460				17 346 600	
Investering i tilknyttede selskaper som eiendel		418 781 472				423 173 221	

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



GJELSTEN BOLIG AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

NOTE 2 LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE MM.

Lønnskostnader	Konsernet	
	2022	2021
Lønn, inkl. bonus	51 344 845	57 524 525
Obligatorisk tjenestepensjon	2 069 706	1 587 971
Arbeidsgiveravgift	8 407 134	8 311 607
Andre ytelser	1 562 336	2 233 042
Sum	63 384 021	69 657 145

Gjennomsnittlig antall årsverk i konsernet har i løpet av regnskapsåret vært 19 i Profier AS og 20 i Neptune Properties AS. .

Lønn mv til daglig leder og styret	2022	2021
Lønn og andre godtgjørelser til daglig leder i Profier AS	4 292 724	7 359 034
Lønn og andre godtgjørelser til daglig leder i Neptune Properties AS	4 319 136	3 166 903
Lønn og honorar til styrets leder	1 210 854	1 209 618
Honorar til øvrige styremedlemmer	0	0

Lønn og andre godtgjørelser til daglig leder i Profier AS inkluderer utbetalt bonus med kr 808.908.
Daglig leder i Profier AS har avtale om bonus på 5 % av konsernets resultat før skatt og avskrivning merverdi prosjektportefølje.
Lønn og andre godtgjørelser til daglig leder i Neptune Properties AS inkluderer utbetalt bonus med kr 1.400.000.
Konsernet har ikke ydet lån eller annen sikkerhetsstillelse til fordel for daglig leder, styret, aksjeledere eller ansatte.
Konsernet er pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningen oppfylder kravene etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor	Gjelsten Bolig AS		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
Kostnadsført honorar ordinær revisjon	344 250	368 750	2 806 564	2 482 330
Kostnadsført honorar andre attestasjonstjenester	0	0	40 017	160 463
Kostnadsført honorar teknisk bistand/skatterådgivning	0	62 500	203 825	0
Kostnadsført honorar annen bistand	0	0	0	0
Sum	344 250	431 250	3 050 406	2 642 793



GJELSTEN BOLIG AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

NOTE 3 VARIGE DRIFTSMIDLER

Konsernet	Tomter/bygninger og annen fast eiendom	Anlegg under utførelse	Utleieboliger under oppføring	Kontormaskiner, inventar og transportm.	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.2022	2 258 374 307	1 968 904	22 840 568	13 845 812	2 297 029 591
Tilgang kjøpte driftsmidler	102 261 398	115 951	50 745 340	2 134 902	155 257 591
Tilgang driftsmidler ved kjøp datterselskap	673 823 524	0	0	334 482	674 158 006
Avgang solgte driftsmidler	-60 207 955	0	0	0	-60 207 955
Omklassifisering fra bygg/eiendom til varelager	-373 980 501	0	0	0	-373 980 501
Avgang ved salg datterselskap	-13 803 516	0	0	0	-13 803 516
Anskaffelseskost 31.12.2022	2 586 467 257	2 084 855	73 585 908	16 315 196	2 678 453 216
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	-8 455 269	0	0	-10 588 006	-19 043 275
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2022	-2 546 935	0	0	0	-2 546 935
Reverseerte nedskrivninger 31.12.2022	0	0	0	0	0
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	2 575 465 053	2 084 855	73 585 908	5 727 190	2 656 863 006
Årets avskrivninger	4 851 218	0	0	1 269 739	6 120 957
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0

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

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

NOTE 4 MERVERDI VED OMORGANISERING/KONSERNETABLERING

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

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

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

Beregnet merverdi ved kjøp	155 995 851
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2022	-116 995 851
Avskrivninger 2022	-7 800 000
Balanseført verdi 31.12.2022	31 200 000



GJELSTEN BOLIG AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

NOTE 5 FORDRINGER, GJELD OG PANTSTILLELSER

	Gjelsten Bolig AS		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år				
Andre langsiktige fordringer	0	0	39 742 738	39 183 141
Sum	0	0	39 742 738	39 183 141
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år				
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	63 000 000	0	63 000 000
Sum	0	63 000 000	0	63 000 000
Mellomværende med konsernselskaper				
Langsiktig fordring Neptune Properties AS	187 024 708	180 560 134		
Kortsiktig fordring Profier AS	91 390 988	246 077		
Til gode utbytte fra Profier AS	0	30 000 000		
Kortsiktig fordring Profier Elendom AS	3 899 702	3 496 109		
Mottatt konsernbidrag	27 002 000	42 694 000		
Renteinntekter konsernfordringer	11 166 090	8 438 224		
	2022	2021	2022	2021
Gjeld sikret ved pant	1 048 231 480	948 396 321	4 091 688 660	3 087 348 008
Pantsatte eiendeler:				
Aksjer i datterselskaper	956 377 739	956 377 739		
Aksjer i tilknyttede selskaper	0	0	61 295 980	0
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	0	0	2 103 711 455	1 897 325 422
Prosjekter i arbeid og leiligheter under oppføring	0	0	629 640 110	526 934 796
Fordringer	309 317 398	226 996 319	818 398 535	0
Sum balanseført verdi	1 265 695 137	1 183 374 058	3 613 046 080	2 424 260 218

Konsernet har et samlet garanti- og kausjonsansvar på kr 3.287.154.315.

Tilsvarende tall for 2021 var kr 2.769.452.183.

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

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

Penneco Dokumentnøkkel: EHOTM-714ZM-VEG1V-Z8LEP-OG85A-T8IT3



GJELSTEN BOLIG AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

NOTE 6 SKATT

GJELSTEN BOLIG AS	2022	2021
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	-17 320 854	5 739 282
Permanente forskjeller	-23 577 855	-42 694 000
Grunnlag for årets skattekostnad	-40 898 709	-36 954 718
Endring midlertidige forskjeller	704 308	704 308
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-40 194 401	-36 250 410
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	27 002 000	42 694 000
Anvendt fremførbart underskudd	0	-6 437 829
Skattepliktig inntekt	-13 192 401	5 761

Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt (22 %)	0	1 267
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	0	0
Skatt av konsernbidrag	0	0
Sum betalbar skatt i resultatet	0	1 267
Brutto endring utsatt skatt	-3 057 275	1 261 374
Utsatt skatt/skattefordel ved kjøp av selskaper	0	0
Utsatt skatt ved salg av selskaper	0	0
Årets totale skattekostnad	-3 057 275	1 262 641

GJELSTEN BOLIG AS	2022	2021
-------------------	------	------

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/skattefordel

Midlertidige forskjeller:		
Etableringsgebyr lån	3 022 653	3 726 961
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.	3 022 653	3 726 961
Underskudd til fremføring	-13 192 401	0
Grunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel	-10 169 748	3 726 961
22 % utsatt skatt	-2 237 344	819 931
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt på merverdier	0	0
Nåverdijustering	0	0
Utsatt skatt / utsatt skattefordel i balansen	-2 237 344	819 931

GJELSTEN BOLIG AS	2022	2021
-------------------	------	------

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt (22 %)	0	1 267
Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	1 267



GJELSTEN BOLIG AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

KONSERN	2022	2021	
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt			
Resultat før skattekostnad	-21 216 377	49 403 011	
Permanente forskjeller	-59 790 675	-89 109 661	
Grunnlag for årets skattekostnad	-81 007 052	-39 706 650	
Endring midlertidige forskjeller	-51 397 628	-51 680 883	
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-132 404 680	-91 387 533	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-30 450 571	-84 378 940	
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0	
Skattepliktig inntekt	-162 855 251	-175 766 473	
Fordeling av skattekostnaden			
Betalbar skatt (22 %)	10 222	43 911	
Skatt av konsernbidrag	0	0	
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-329	-410	
Sum betalbar skatt i resultatet	9 893	43 501	
Brutto endring utsatt skatt	-19 231 526	-44 055 385	
Nettoføring utsatt skatt merverdier Neptune Neptune Properties AS	0	34 346 091	
Utsatt skatt/skattefordel ved kjøp av selskaper	-700 962	2 147 047	
Utsatt skatt ved salg av selskaper	0	0	
Andre endringer	2 772 776	0	
Årets totale skattekostnad	-17 149 819	-7 518 746	
KONSERN			
	2022	2021	Endring
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/skattefordel			
Midlertidige forskjeller:			
Varige driftsmidler	63 195 508	88 306 520	-25 111 012
Gevinst og tapskonto	92 383 287	114 253 294	-21 870 007
Fordringer	-493 086	-18 509 979	18 016 893
Leiligheter under oppføring	217 749 393	125 053 921	92 695 472
Prosjekter i arbeid	49 797 050	41 542 604	8 254 446
Avsetning for forpliktelser	-6 390 749	-9 425 873	3 035 124
Andre forskjeller	3 022 653	3 726 961	-704 308
Fremført rentefradrag	-34 437 866	-34 437 866	0
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.	384 826 190	310 509 582	74 316 608
Underskudd til fremføring	-320 901 842	-183 060 705	-137 841 137
Grunnlag for utsatt skatt	63 924 348	127 448 877	-63 524 529
22 % utsatt skatt	14 063 357	28 038 753	-13 975 396
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	7 447 639	10 771 197	-3 323 558
Utsatt skatt på merverdier	0	0	0
Nåverdljustering	0	0	0
Netto utsatt skatt i balansen	21 510 996	38 809 950	-17 298 954
Utsatt skattefordel	3 545 549	0	
Utsatt skatt	25 056 545	38 809 950	
Netto utsatt skatt i balansen	21 510 996	38 809 950	

Pennco Dokumentnøkkel: EHOTM-714ZM-VEG1VZBLEP-OG85A-T8IT3



GJELSTEN BOLIG AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

KONSERN	2022	2021
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt	10 222	43 911
Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt i balansen	10 222	43 911
Avstemming av skattekostnaden		
22% av resultat før skatt	-4 667 603	10 868 662
Permanente forskjeller	-13 153 949	-19 604 126
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-329	-410
Endring i ikke balanseført utsatt skattefordel	-1 344 439	1 366 162
Ikke balanseført utsatt skattefordel ved kjøp/salg datterselskap	0	0
Andre endringer	2 016 501	-149 034
Skattekostnad i resultatregnskapet	-17 149 819	-7 518 746

NOTE 7 MELLOMVÆRENDE MED TILKNYTTETE SELSKAP

Tilknyttede selskap	2022	2021
Langsiktige fordringer	39 423 753	39 183 141
Kundefordringer	37 911 961	36 412 825
Andre kortsiktige fordringer	366 613 385	337 669 434

NOTE 8 BETALINGSMIDLER

Av totale bankinnskudd er kr 3.068.687 bundet til betaling av skyldig skattetrekk. Tilsvarende tall for 2021 er kr 5.448.540
Konsernet har en ubenyttet trekkrettighet pr 31.12.2022 på kr 111.745.867.

NOTE 9 AKSJEKAPITAL

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

Selskapets aksjonærer:

Navn	Antall aksjer	Andel	Tillitsverv
Gjelsten Holding AS	417 438	83,49 %	Bjørn Rune Gjelsten Styremedlem
Lundhaug Invest AS	46 382	9,28 %	Lasse Lundhaug Styremedlem, daglig leder
Ansatte i Profier AS og Neptune Prope	36 180	7,24 %	
Sum	500 000	100,00 %	



GJELSTEN BOLIG AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

NOTE 10 EGENKAPITAL

Gjelsten Bolig AS	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkap.	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2021	195 000 000	4 967 750	24 559 460	224 527 210
Avsatt ordinært utbytte			0	0
Årets resultat			-14 263 579	-14 263 579
Egenkapital pr 31.12.2022	195 000 000	4 967 750	10 295 881	210 263 631

Konsern	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkap.	Minoritets- interesser	Sum
Egenkapital pr 31.12.2021	195 000 000	4 967 750	323 367 941	56 344 126	579 679 817
Stiftelseskostnader datterselskaper			-44 560		-44 560
Endring minoritet datterselskaper			492 136	-1 489 752	-997 616
Trinnvise oppkjøp TS til OS			32 282 897		32 282 897
Andre endringer 1)			8 580 000		8 580 000
Avsatt ordinært utbytte				-200 000	-200 000
Årets resultat			-11 545 343	7 478 784	-4 066 559
Egenkapital pr 31.12.2022	195 000 000	4 967 750	353 133 071	62 133 158	615 233 979

1) Andre endringer er knyttet til periodiseringsfeil tidligere år vedrørende M28 Bolig AS selskapsregnskap 2020 som skulle vært tatt over EK i konsernet i 2021.

NOTE 11 FINANSIELL MARKEDSRISIKO

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

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

Pr. 31.12.2022 var kr 331.500.000 av konsernets langsiktige rentebærende gjeldrentesikret.

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

En endring i det generelle rentenivået på 1%-poeng vil medføre en endring i konsernets rente- og prosjektkostnader med ca 37,6 MNOK per år.



Profier Gruppen AS

Morselskap		KONTANTSTRØMANALYSE		Konsern	
2022	2021			2022	2021
		Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
-17 320 854	35 739 282	Resultat før skatt		-21 216 377	49 403 011
-27 002 000	-72 694 000	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		-47 038 212	-16 825 903
-1 267	0	Betalbar skatt		-235 495	-14 637 680
0	0	Ordinære avskrivninger		13 920 957	12 343 090
0	0	Nedskrivning driftsmidler		0	0
0	0	Gevinst ved salg driftsmidler		-42 400	-1 195 313
0	0	Nedskrivning aksjer		0	0
0	0	Gevinst/tap ved salg aksjer		-5 825 478	-66 717 036
-13 710	1 904 789	Endring i prosjekter, kundefordringer og leverandørgjeld		-292 029 895	185 562 958
-98 191 328	-13 866 389	Endring i andre tidsavgrensningsposter		-85 984 303	-16 990 614
-142 529 159	-48 916 318	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-438 451 203	130 942 513
		Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
0	0	Investeringer i varige driftsmidler	1)	-164 502 483	-94 571 891
0	0	Salg av varige driftsmidler (salgssum)		45 224 493	11 490 313
0	0	Avgang driftsmidler ved salg av datterselskap		0	91 784 429
0	0	Tilgang/avgang aksjer i D		23 966 769	-11 059 911
0	0	Investeringer i aksjer	1)	-321 010 874	-107 165 796
0	0	Salg av aksjer (salgssum)		20 574 061	156 013 685
0	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-395 748 034	46 490 829
		Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
199 130 851	41 761 418	Opptak av ny gjeld		1 932 825 707	622 012 854
-99 295 692	0	Nedbetaling gjeld		-1 082 263 380	-877 448 850
0	0	Innbetalt egenkapital		-34 716	0
42 694 000	7 154 900	Konsernbidrag		0	0
30 000 000	23 000 000	Mottatt utbytte		17 750 000	40 250 000
-30 000 000	-23 000 000	Utbytte (utbetalt)		-30 000 000	-40 300 000
142 529 159	48 916 318	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		838 277 611	-255 485 996
0	0	Netto endring i kontantstrøm		4 078 374	-78 052 654
0	0	Kontanter og bankinnskudd per 01.01		80 777 173	158 829 827
0	0	Kontanter og bankinnskudd per 31.12		84 855 547	80 777 173

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

Pennec Dokumentnøkkel: EHOTM-7142M-VEG1V-28LEP-OG65A-T8IT3



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."

Lasse Lundhaug

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-1463395

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-04-18 08:11:19 UTC



Lasse Lundhaug

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1463395

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-04-18 08:11:19 UTC



Henrik Schüssler

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-871143

IP: 195.159.xxx.xxx

2023-04-18 08:42:04 UTC



Odd-Einar Christophersen

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-2827026

IP: 193.69.xxx.xxx

2023-04-18 09:22:13 UTC



Ola Trygve Gjørtz

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-793981

IP: 193.90.xxx.xxx

2023-04-18 10:05:16 UTC



Bjørn Rune Gjelsten

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1381660

IP: 195.159.xxx.xxx

2023-04-18 12:46:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EHO7M-714ZM-VEG1 VZBLEP-OG85A-78IT3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo valldator - <https://penneo.com/validator>



GJELSTEN BOLIG AS

org. nr. 988 659 231

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Selskapet

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

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

Selskapet driver sin virksomhet fra hovedkontoret i Asker.

Aksjene i selskapet eies ved årets utløp slik:

Gjelsten Holding AS	417 438 aksjer
Lundhaug Invest AS	46 382 aksjer
Ansatte	36 180 aksjer

Selskapets styre er per 31.12.22 sammensatt slik:

Odd-Einar Christophersen (styrets leder)
Lasse Lundhaug
Bjørn Rune Gjelsten
Henrik Schüssler
Ola T. Gjørtz

Selskapets daglige leder er Lasse Lundhaug.

Konsernet

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

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

Konsernet hadde i 2022 netto driftsinntekter på MNOK 213 inklusive andel av driftsinntekter i tilknyttede selskaper. Dette ga et driftsresultat på MNOK 63 (EBITDA MNOK 77) og et årsresultat etter skatt på minus MNOK 4.

Pennec Dokumentnøkkel: Q87X1-FA8CL-EVXZY-JZTMB-VMA02-ZBWOP



Drift/resultat Gjelsten Bolig AS (morselskap)

Holdingselskapet har i 2022 ikke hatt ordinære driftsinntekter. Årsresultat etter skattekostnad viser et underskudd på MNOK 14,3.

Ved utgangen av 2022 har Gjelsten Bolig konsernet 11 prosjekter under produksjon, samt flere prosjekter med forventet byggestart i 2023, så Gjelsten Bolig AS forventer dermed betydelige inntekter i form av utbytter eller lignende i kommende år.

Personal-, lønns- og arbeidsforhold

Det har i 2022 ikke vært noen ansatte i holdingselskapet, og det har derfor ikke vært noen lønnskostnader eller andre ytelser. Daglig leder eller styreleder har ingen særskilte vederlagsavtaler med selskapet. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Konsernet samlet har i 2022 hatt 19 ansatte i det heleide datterselskapet Profier AS og 20 ansatte i Neptune Properties AS som tilfører konsernets øvrige selskaper og prosjekter nødvendige ressurser. Av disse er 37% kvinner og 63% menn ved utgangen av året.

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

Styret anser arbeidsmiljøet i konsernet som tilfredsstillende og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2022. Sykefraværet har vært 2,5 % av arbeidstiden.

For styrets medlemmer og daglig leder er det tegnet styreansvarsforsikring.

Åpenhetsloven

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

Redegjørelse om konsernets håndtering av dette vil bli publisert på selskapenes infosider www.profier.no og www.neptuneproperties.no (*Profier og Neptune*).

Selskapets og konsernets stilling

Gjelsten Bolig AS samlet har et betydelig antall eiendomsutviklingsprosjekter i arbeid, hovedsakelig organisert i helt eller delvis eide egne selskaper. Tilgangen til nye prosjekter er god, og selskapet har et tilfredsstillende aktivitetsnivå.

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



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

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

Konsernet har i 2022 solgt leiligheter (selveide seksjoner) i prosjekter selskapet utvikler alene eller i samarbeid med partnere for 4 075 MNOK. Disse prosjektene vil bli produsert og overlevert i løpet av 2023-2025 og med løpende inntektsføring. Sammen med nye prosjekter som skal gjennomføres i perioden vil konsernet være sikret en tilfredsstillende omsetnings- og resultatutvikling i flere år fremover. Selskapet har få usolgte leiligheter i igangsatte/ferdigstilte prosjekter.

Konsernet har gjennomgående god likviditet med en rammekreditt som dekker svingningene. Det er besluttet at det i noe større grad skal investeres i prosjekter og økte eierandeler og selskapet vil i denne forbindelse styrke egenkapitalen over tid.

Konsernets rammekreditt er sikret i forhold til bank med covenant-krav til konsernets verdjusterte og bokførte egenkapital og inntjening (EBITDA). Kravene i eksisterende rammekredittavtale er ikke tilpasset konsernets regnskapspraksis og virksomhetens volum etter oppkjøpet av Neptune Properties AS i 2020. Konsernet er pr. dato for avleggelse av årsregnskapet 2022 i dialog med långiver med tanke på oppdatering av covenants-krav. Konsernet forventer i 2023 et høyt aktivitetsnivå og vil med en økt totalbalanse som følge av dette få en redusert egenkapitalandel (%) selv om prosjektresultatene blir positive. Styret legger til grunn at bankens covenant-krav i denne forbindelse vil bli overholdt.

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

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et rettvise bilde av holdingselskapets resultat og finansielle stilling ved årsskiftet. Styret er ikke fornøyd med et resultat etter skatt i konsernet på minus MNOK 4. Årsaken til underskuddet er hovedsakelig knyttet til utsatt oppstart prosjekter, samt høyere rente- og entreprisekostnader. Underliggende verdier i prosjektporteføljen er imidlertid intakt. Styret forventer en betydelig bedring i inntjeningen i årene som kommer grunnet antall prosjekter under bygging, med tilhørende inntektsføring.

Covid-19-viruset («korona») hadde en påvirkning på norsk -og internasjonal økonomi gjennom 2020 og 2021. Globale virkninger og konsekvenser av pandemien, krig i Ukraina og annen uro har ført til betydelig økte råvarekostnader, produksjons- og distribusjons- og bemanningsproblemer som igjen skaper uforutsigbarhet, bl. i byggenæringen. Uro i finansmarkedet og økte renter har påvirket de økonomiske rammebetingelsene for virksomheten.



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

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

Etter regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at regnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet for 2022.

Styret foreslår følgende disponering av selskapets underskudd:

Overføring fra annen egenkapital	<u>kr -14 263 579,-</u>
Sum disponert	kr -14 263 579,-

Miljø

Selskapets virksomhet har ikke innsatsfaktorer eller produkter som kan medføre påvirkning av det ytre miljø.

Asker, den 17. april 2023

Lasse Lundhaug

Bjørn Rune Gjelsten

Ola T. Gjørtz

Odd-Einar Christophersen

Henrik Schtissler



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."

Lasse Lundhaug

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-1463395

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-04-18 08:11:19 UTC



Lasse Lundhaug

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1463395

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-04-18 08:11:19 UTC



Henrik Schüssler

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-871143

IP: 195.159.xxx.xxx

2023-04-18 08:42:04 UTC



Odd-Einar Christophersen

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-2827026

IP: 193.69.xxx.xxx

2023-04-18 09:22:13 UTC



Ola Trygve Gjørtz

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-793981

IP: 193.90.xxx.xxx

2023-04-18 10:05:16 UTC



Bjørn Rune Gjelsten

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1381660

IP: 195.159.xxx.xxx

2023-04-18 12:46:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Q87K1-FA&CL-EV&ZY-JZTM8-VMA02-ZBWOP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Deloitte.

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

Tel: +47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Gjelsten Bolig AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Permeo Dokumentnøkkel: OMELE-10720-YFFNY-IQF0A-UJHCHM-QFVFC



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Gjelsten Bolig AS

- 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Pennco Dokumentnøkkel: OMELE-10710-YFFNY-IQF0A-UJDHCH-QRVC



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Gjelsten Bolig AS

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, 17. april 2023
Deloitte AS

Sturle Holseter
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OMELE-10710-YFFNY-IQF0A-UDHCM-QFVFC



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."

Sturle Holseter

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-359375

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-04-17 09:36:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OMELE-10720-YFFNY-IQF0A-UDHCM-QFVFC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>