



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 122 084  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PRINSESSEALLEEN EIENDOM 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: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Trygve Gjørtz  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

### 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, 25.05.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2024               | 2023               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                    |                    |
| Salgsinntekter                                | 1    | 367 791 029        | 158 761 400        |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>367 791 029</b> | <b>158 761 400</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                    |                    |
| Varekostnad                                   | 1    | 263 625 917        | 111 467 021        |
| Annen driftskostnad                           | 2    | 233 631            | 503 371            |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>263 859 548</b> | <b>111 970 392</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>103 931 481</b> | <b>46 791 008</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                    |                    |
| Annen renteinntekt                            |      | 307                | 559 214            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>307</b>         | <b>559 214</b>     |
| Annen rentekostnad                            |      |                    | 310 867            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      |                    | <b>310 867</b>     |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>307</b>         | <b>248 347</b>     |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>             |      | <b>103 931 787</b> | <b>47 039 355</b>  |
| Skattekostnad                                 | 3    | 22 864 993         | 10 348 658         |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>81 066 794</b>  | <b>36 690 697</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>81 066 794</b>  | <b>36 690 697</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>81 066 794</b>  | <b>36 690 697</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                    |                    |
| Ordinært utbytte                              |      | 100 000 000        |                    |
| Avsatt til annen egenkapital                  |      |                    | 36 690 697         |
| Overført fra annen egenkapital                |      | -18 933 206        |                    |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>81 066 794</b>  | <b>36 690 697</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2024               | 2023               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 1    |                    |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                    | 4    | 10 715             | 10 715             |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>10 715</b>      | <b>10 715</b>      |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>10 715</b>      | <b>10 715</b>      |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Sum varer</b>                               | 1    | <b>459 753 701</b> | <b>217 034 299</b> |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                | 1    | 151 459 491        | 47 294 379         |
| Konsernfordringer                              | 5    | 4 052 683          | 617 317            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>155 512 174</b> | <b>47 911 696</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 844 120            | 10 228 698         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>844 120</b>     | <b>10 228 698</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>616 109 995</b> | <b>275 174 693</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>616 120 710</b> | <b>275 185 408</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| Aksjekapital                                   | 6    | 30 000             | 30 000             |
| Overkurs                                       | 7    | 19 942             | 19 942             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>49 942</b>      | <b>49 942</b>      |



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024               | 2023               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                        | 7    | 18 011 776         | 36 944 982         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>18 011 776</b>  | <b>36 944 982</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>18 061 718</b>  | <b>36 994 924</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 3    | 33 290 234         | 10 425 241         |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>33 290 234</b>  | <b>10 425 241</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld                  | 5    | 3 669 170          | 3 340 039          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>3 669 170</b>   | <b>3 340 039</b>   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>36 959 404</b>  | <b>13 765 280</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Sertifikatlån                            | 5    | 419 661 294        | 181 999 729        |
| Leverandørgjeld                          |      | 11 855 189         | 15 614 475         |
| Utbytte                                  | 7    | 100 000 000        |                    |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 29 583 105         | 26 811 000         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>561 099 588</b> | <b>224 425 204</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>598 058 992</b> | <b>238 190 484</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>616 120 710</b> | <b>275 185 408</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 421132

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 122 084  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PRINSESSEALLEEN EIENDOM 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: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Trygve Gjørtz  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 24.05.2025

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 925 122 084  
PRINSESSEALLEEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                               | <b>Note</b> | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                           |             |                    |                    |
| <b>Inntekter</b>                                  |             |                    |                    |
| Salgsinntekter                                    | 1           | 367 791 029        | 158 761 400        |
| <b>Sum inntekter</b>                              |             | <b>367 791 029</b> | <b>158 761 400</b> |
| <b>Kostnader</b>                                  |             |                    |                    |
| Varekostnad                                       | 1           | 263 625 917        | 111 467 021        |
| Annen driftskostnad                               | 2           | 233 631            | 503 371            |
| <b>Sum kostnader</b>                              |             | <b>263 859 548</b> | <b>111 970 392</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                             |             | <b>103 931 481</b> | <b>46 791 008</b>  |
| <b>Finansinntekter og<br/>finanskostnader</b>     |             |                    |                    |
| Annen renteinntekt                                |             | 307                | 559 214            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                        |             | <b>307</b>         | <b>559 214</b>     |
| Annen rentekostnad                                |             |                    | 310 867            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                        |             |                    | <b>310 867</b>     |
| <b>Netto finans</b>                               |             | <b>307</b>         | <b>248 347</b>     |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                 |             | <b>103 931 787</b> | <b>47 039 355</b>  |
| Skattekostnad                                     | 3           | 22 864 993         | 10 348 658         |
| <b>Årsresultat</b>                                |             | <b>81 066 794</b>  | <b>36 690 697</b>  |
| <b>Årsresultat etter<br/>minoritetsinteresser</b> |             | <b>81 066 794</b>  | <b>36 690 697</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                              |             | <b>81 066 794</b>  | <b>36 690 697</b>  |
| <b>Overføringer og<br/>disponeringer</b>          |             |                    |                    |
| Ordinært utbytte                                  |             | 100 000 000        |                    |
| Avsatt til annen<br>egenkapital                   |             |                    | 36 690 697         |
| Overført fra annen<br>egenkapital                 |             | -18 933 206        |                    |
| <b>Sum overføringer og<br/>disponeringer</b>      |             | <b>81 066 794</b>  | <b>36 690 697</b>  |



Organisasjonsnr: 925 122 084  
PRINSESSEALLEEN EIENDOM AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom 1

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4

Sum finansielle

anleggsmidler

Sum anleggsmidler

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 1

##### Fordringer

Kundefordringer 1

Konsernfordringer 5

Sum fordringer

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6

Overkurs 7

Sum innskutt egenkapital

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7

Sum opptjent egenkapital

Sum egenkapital



|  |   |                    |                    |
|--|---|--------------------|--------------------|
| <b>Gjeld</b>                             |   |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |   |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 3 | 33 290 234         | 10 425 241         |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelses</b> |   | <b>33 290 234</b>  | <b>10 425 241</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |   |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld                  | 5 | 3 669 170          | 3 340 039          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |   | <b>3 669 170</b>   | <b>3 340 039</b>   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |   | <b>36 959 404</b>  | <b>13 765 280</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |   |                    |                    |
| Sertifikatlån                            | 5 | 419 661 294        | 181 999 729        |
| Leverandørgjeld                          |   | 11 855 189         | 15 614 475         |
| Utbytte                                  | 7 | 100 000 000        |                    |
| Annen kortsiktig gjeld                   |   | 29 583 105         | 26 811 000         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |   | <b>561 099 588</b> | <b>224 425 204</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                         |   | <b>598 058 992</b> | <b>238 190 484</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |   | <b>616 120 710</b> | <b>275 185 408</b> |



Organisasjonsnr: 925 122 084  
PRINSESSEALLEEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

| <u>Sum</u>                      | <u>Beløp</u>                                   |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

|  |              |                  |
|--|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|

|                                  |               |                  |                         |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



---

**Prinsessealleen Eiendom AS**

Org.nr. 925 122 084

**Årsregnskap 2024**

---

Pemmo Dokumentnøkkel: WUUBS-022D8-2446W-L5ME4-B1J23-1CCVT



## Resultatregnskap Prinsessealleen Eiendom AS

| Driftsinntekter og driftskostnader        | Note | 2024               | 2023               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Salgsinntekter                            | 1    | 367 791 029        | 158 761 400        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                |      | <b>367 791 029</b> | <b>158 761 400</b> |
| Varekostnad                               | 1    | 263 625 917        | 111 467 021        |
| Annen driftskostnad                       | 2    | 233 631            | 503 371            |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |      | <b>263 859 548</b> | <b>111 970 392</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>103 931 481</b> | <b>46 791 008</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                    |                    |
| Annen renteinntekt                        |      | 307                | 559 214            |
| Annen rentekostnad                        |      | 0                  | 310 867            |
| <b>Resultat av finansposter</b>           |      | <b>307</b>         | <b>248 347</b>     |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>103 931 787</b> | <b>47 039 355</b>  |
| Skattekostnad                             | 3    | 22 864 993         | 10 348 658         |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>81 066 794</b>  | <b>36 690 697</b>  |
| <b>Overføringer</b>                       |      |                    |                    |
| Avsatt til utbytte                        |      | 100 000 000        | 0                  |
| Avsatt til annen egenkapital              |      | 0                  | 36 690 697         |
| Overført fra annen egenkapital            |      | -18 933 206        | 0                  |
| <b>Sum overføringer</b>                   |      | <b>81 066 794</b>  | <b>36 690 697</b>  |

Pemneo Dokumentnøkkel: WUUB5-022D8-2446W-L5ME4-B1J23-1CCVT



| <b>Balanse</b>                       |             |                    |                    |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Prinsessealleen Eiendom AS</b>    |             |                    |                    |
| <b>Eiendeler</b>                     | <b>Note</b> | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |             |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |             |                    |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>     |             |                    |                    |
| Investeringer i datterselskap        | 4           | 10 715             | 10 715             |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |             | <b>10 715</b>      | <b>10 715</b>      |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |             | <b>10 715</b>      | <b>10 715</b>      |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |             |                    |                    |
| Leiligheter under oppføring          | 1           | 459 753 701        | 217 034 299        |
| <b>Fordringer</b>                    |             |                    |                    |
| Kundefordringer                      | 1           | 151 459 491        | 47 294 379         |
| Konsernfordringer                    | 5           | 4 052 683          | 617 317            |
| <b>Sum fordringer</b>                |             | <b>155 512 174</b> | <b>47 911 696</b>  |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.         |             | 844 120            | 10 228 698         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |             | <b>616 109 995</b> | <b>275 174 693</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |             | <b>616 120 710</b> | <b>275 185 408</b> |

Pemneo Dokumentnøkkel: WUUBS-022D8-2446W-L5ME4-B1J23-1CCVT



| <b>Balanse</b>                         |             |                    |                    |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Prinsessealleen Eiendom AS</b>      |             |                    |                    |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>            | <b>Note</b> | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
| <b>Egenkapital</b>                     |             |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>            |             |                    |                    |
| Aksjekapital                           | 6           | 30 000             | 30 000             |
| Overkurs                               | 7           | 19 942             | 19 942             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |             | <b>49 942</b>      | <b>49 942</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>            |             |                    |                    |
| Annen egenkapital                      | 7           | 18 011 776         | 36 944 982         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |             | <b>18 011 776</b>  | <b>36 944 982</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                 |             | <b>18 061 718</b>  | <b>36 994 924</b>  |
| <b>Gjeld</b>                           |             |                    |                    |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>     |             |                    |                    |
| Utsatt skatt                           | 3           | 33 290 234         | 10 425 241         |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |             | <b>33 290 234</b>  | <b>10 425 241</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>          |             |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld                | 5           | 3 669 170          | 3 340 039          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      |             | <b>3 669 170</b>   | <b>3 340 039</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                |             |                    |                    |
| Byggelån                               | 5           | 419 661 294        | 181 999 729        |
| Leverandørgjeld                        |             | 11 855 189         | 15 614 475         |
| Utbytte                                | 7           | 100 000 000        | 0                  |
| Annen kortsiktig gjeld                 |             | 29 583 105         | 26 811 000         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |             | <b>561 099 588</b> | <b>224 425 204</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                       |             | <b>598 058 992</b> | <b>238 190 484</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>        |             | <b>616 120 710</b> | <b>275 185 408</b> |

Oslo, 10.04.2025  
Styret i Prinsessealleen Eiendom AS

Ola Trygve Gjørtz  
styreleder

Rune Marsdal  
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: WUUBS-022D8-2446W-L5ME4-B1J23-1CCVT



# 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

2025-04-11 09:08:19 UTC



## Marsdal, Rune

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-481545

IP: 81.166.xxx.xxx

2025-04-12 06:57:18 UTC



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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### 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.

Penneo Dokumentnøkkel: WUUB5-022D8-2446W-L5ME4-B1J23-1CCVT



## *Prinsessealleen Eiendom AS*

---

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

---

#### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

#### **Inntektsføring**

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

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 i prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

#### **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.



## Prinsessealleen Eiendom AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

#### NOTE 1 BOLIGPROSJEKT I EGEN REGI

Selskapet har under oppføring 76 leiligheter i Oslo kommune.

Pr 31.12.2024 er 68 leiligheter solgt. Beregnet salgsgrad utgjør 82,0 %.

Leilighetene skal etter planen være ferdige i 1. kvartal 2025.

Fullføringsgraden er beregnet med grunnlag i lineær opptjening over byggeperioden og utgjør 90,5 % pr 31.12.2024. Bokførte prosjektkostnader pr. 31.12 er i balansen klassifisert som leiligheter under oppføring.

|                                 | 2024        | 2023        |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Opptjente boliginntekter 31.12  | 367 791 029 | 158 761 400 |
| Kostnad opptjent inntekt 31.12  | 263 625 917 | 111 467 021 |
| Estimert fortjeneste 31.12      | 104 165 112 | 47 294 379  |
| Påløpte prosjektkostnader 31.12 | 459 753 701 | 217 034 299 |

I posten påløpte prosjektkostnader inngår tomt med kr 105.140.000.

Estimert fortjeneste 31.12 kr 151.459.491 er i årsregnskapet presentert under kundefordringer.

#### NOTE 2 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 tjenstepensjon. 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 78.000, herav utgjør annen bistand kr 0.

Beløpene er inkludert merverdiavgift.



## Prinsessealleen Eiendom AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

#### NOTE 3 SKATT

|  | 2024         | 2023        |
|--|--------------|-------------|
| <b>Skattegrunnlaget:</b>                       |              |             |
| Resultat før skattekostnad                     | 103 931 787  | 47 039 355  |
| Permanente forskjeller                         | 0            | 0           |
| Endring midlertidige forskjeller               | -125 571 400 | -58 246 025 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd           | 0            | 0           |
| Skattegrunnlag                                 | -21 639 613  | -11 206 670 |
| <b>Årets skattekostnad består av:</b>          |              |             |
| Betalbar skatt (22 %)                          | 0            | 0           |
| Endring utsatt skatt                           | 22 864 993   | 10 348 658  |
| Skattekostnad                                  | 22 864 993   | 10 348 658  |
| <b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b> |              |             |
| Optjente boliginntekter                        | 151 459 491  | 47 294 379  |
| Leiligheter under oppføring                    | 38 478 006   | 17 071 718  |
| Fremførbart underskudd                         | -38 618 250  | -16 978 637 |
| Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.      | 151 319 247  | 47 387 460  |
| Utsatt skatt (skattefordel)                    | 33 290 234   | 10 425 241  |

#### NOTE 4 INVESTERING I DATTERSELSKAP

| Firma                     | Forretnings kontor | Eierandel/ stemmerett | Selskapets egenkap. | Selskapets resultat | Balansført verdi |
|---------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| Prinsessealleen Næring AS | Oslo               | 100 %                 | -18 826             | -19 469             | 10 715           |



## Prinsessealleen Eiendom AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

#### NOTE 5 FORDRINGER OG GJELD

| <b>Mellomværende konsernselskap :</b>         | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|---|-------------|-------------|
| Kortsiktig fordring Prinsessealleen Næring AS | 4 052 683   | 617 317     |
| Langsiktig gjeld Gjelsten Holding AS          | 3 669 170   | 3 340 039   |
| Kostnadsførte renter konsernmellomværende     | 0           | 0           |
| <b>Gjeld sikret ved pant</b>                  | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Byggelån                                      | 419 661 294 | 181 999 729 |
| Sum   | 419 661 294 | 181 999 729 |
| <b>Pantsatte eiendeler :</b>                  | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Leiligheter under oppføring/tomt              | 459 753 701 | 217 034 299 |
| Sum   | 459 753 701 | 217 034 299 |

I tillegg er det stillet selvskyldnerkausjon fra selskapets aksjonær pålydende 490,0 MNOK.

#### NOTE 6 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er fordelt på 100 aksjer pålydende kr 300.

Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapet har følgende aksjonærer:

| <b>Navn</b>         | <b>Antall aksjer</b> | <b>Andel</b> |
|---------------------|----------------------|--------------|
| Gjelsten Holding AS | 100                  | 100,0 %      |

Prinsessealleen Eiendom AS er et datterselskap til Gjelsten Holding AS.

Konsernregnskap blir utarbeidet av Gjelsten Holding AS.



## *Prinsessealleen Eiendom AS*

---

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

---

#### NOTE 7 EGENKAPITAL

|                           | Aksje-<br>kapital | Overkurs | Annen<br>egenkap. | Sum          |
|---------------------------|-------------------|----------|-------------------|--------------|
| Egenkapital pr 31.12.2023 | 30 000            | 19 942   | 36 944 982        | 36 994 924   |
| Avsatt utbytte            |                   |          | -100 000 000      | -100 000 000 |
| Årets resultat            |                   |          | 81 066 794        | 81 066 794   |
| Egenkapital 31.12.2024    | 30 000            | 19 942   | 18 011 776        | 18 061 718   |



# 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 Prinsessealleen Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Prinsessealleen Eiendom AS 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, og
- gir årsregnskapet 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.

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike

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

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.

Pennco Dokumentnøkkel: 0006Q-KV13P-STWME-YKPMF-UXE55-AJL6Z



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Prinsessealleen Eiendom AS

- 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 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 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.

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, 22. april 2025  
Deloitte AS

**Dag Skretteberg**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: 0006Q-KV13P-STWME-YKPWE-UXE55-AJL6Z



# PENNEO

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

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

## Skretteberg, Dag Harald Kopland

Statsautorisert revisor

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

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-04-22 11:24:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0006Q-KV13P-STWMF-YKPWE-UXESS-AJL6Z

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### 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.