



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	875 904 752
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	GRANDAHL EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Lilletuneveien 6B 1711 SARPSBORG

### Regnskapsår

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

### 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:	Klaus Grandahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	11 630 095	12 095 840
Annen driftsinntekt		871 078	
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 501 173</b>	<b>12 095 840</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 134 252	1 130 600
Annen driftskostnad	1, 3	3 039 076	2 815 299
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 173 328</b>	<b>3 945 899</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 327 845</b>	<b>8 149 941</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	1		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	54 768	351 810
Annen renteinntekt		20 441	197
Annen finansinntekt		28 401	24 980
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4		8 271
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>103 610</b>	<b>385 257</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	4	11 283	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	37 808	286 291
Annen rentekostnad		1 925 924	1 270 940
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 975 016</b>	<b>1 557 231</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 871 406</b>	<b>-1 171 974</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 456 439</b>	<b>6 977 967</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 423 014	1 533 333
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 033 425</b>	<b>5 444 634</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 033 425</b>	<b>5 444 634</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 033 425</b>	<b>5 444 634</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 033 425</b>	<b>5 444 634</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		3 110 800	2 770 000
Avsatt til annen egenkapital		1 922 625	2 674 634
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>6</b>	<b>5 033 425</b>	<b>5 444 634</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	76 682 446	77 512 336
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	3 957 799	1 546 700
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>80 640 245</b>	<b>79 059 036</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4, 8	4 780 334	4 780 334
Lån til foretak i samme konsern	1, 7	3 110 810	2 769 059
Obligasjoner	9		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 891 144</b>	<b>7 549 393</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>88 531 388</b>	<b>86 608 428</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	102 223	132 894
Andre kortsiktige fordringer		330 253	145 018
Konsernfordringer	1		
<b>Sum fordringer</b>		<b>432 476</b>	<b>277 912</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	4, 8, 9	105 722	117 005
<b>Sum investeringer</b>		<b>105 722</b>	<b>117 005</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	262 398	38 958
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>262 398</b>	<b>38 958</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>800 596</b>	<b>433 875</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>89 331 985</b>	<b>87 042 304</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	12	11 765 000	11 765 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 765 000</b>	<b>11 765 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 916 145	6 993 520
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 916 145</b>	<b>6 993 520</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>20 681 145</b>	<b>18 758 520</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	3 662 092	3 358 016
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 662 092</b>	<b>3 358 016</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	56 720 000	60 080 000
Ansvarlig lånekapital	1		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>56 720 000</b>	<b>60 080 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 382 092</b>	<b>63 438 016</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 601 403	95 604
Betalbar skatt	5	1 118 938	1 322 627
Skyldig offentlige avgifter			375 912
Kortsiktig konserngjeld	1	3 110 800	2 770 000
Annen kortsiktig gjeld		437 607	281 625
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 268 748</b>	<b>4 845 768</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 650 840</b>	<b>68 283 784</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>89 331 985</b>	<b>87 042 304</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 602953

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 875 904 752  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GRANDAHL EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Lilletuneveien 6B  
1711 SARPSBORG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Klaus Grandahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 24.07.2023



Organisasjonsnr: 875 904 752  
GRANDAHL EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	11 630 095	12 095 840
Annen driftsinntekt		871 078	
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 501 173</b>	<b>12 095 840</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 134 252	1 130 600
Annen driftskostnad	1, 3	3 039 076	2 815 299
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 173 328</b>	<b>3 945 899</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 327 845</b>	<b>8 149 941</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	1		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	54 768	351 810
Annen renteinntekt		20 441	197
Annen finansinntekt		28 401	24 980
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler	4		8 271
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>103 610</b>	<b>385 257</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	4	11 283	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	37 808	286 291
Annen rentekostnad		1 925 924	1 270 940
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 975 016</b>	<b>1 557 231</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 871 406</b>	<b>-1 171 974</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>skattekostnad</b>		<b>6 456 439</b>	<b>6 977 967</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 423 014	1 533 333
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 033 425</b>	<b>5 444 634</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 033 425</b>	<b>5 444 634</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 033 425</b>	<b>5 444 634</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 033 425</b>	<b>5 444 634</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		3 110 800	2 770 000
Avsatt til annen egenkapital		1 922 625	2 674 634
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>6</b>	<b>5 033 425</b>	<b>5 444 634</b>



Organisasjonsnr: 875 904 752  
GRANDAHL EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	2, 7	76 682 446	77 512 336
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	2	3 957 799	1 546 700
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
		<b>80 640 245</b>	<b>79 059 036</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			
	4, 8	4 780 334	4 780 334
Lån til foretak i samme konsern			
	1, 7 9	3 110 810	2 769 059
Obligasjoner			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
		<b>7 891 144</b>	<b>7 549 393</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>88 531 388</b>	<b>86 608 428</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
	10	102 223	132 894
Andre kortsiktige fordringer			
		330 253	145 018
Konsernfordringer			
	1		
<b>Sum fordringer</b>			
		<b>432 476</b>	<b>277 912</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer			
	4, 8, 9	105 722	117 005
<b>Sum investeringer</b>			
		<b>105 722</b>	<b>117 005</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	11	262 398	38 958
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
		<b>262 398</b>	<b>38 958</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		<b>800 596</b>	<b>433 875</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>89 331 985</b>	<b>87 042 304</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	12	11 765 000	11 765 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 765 000</b>	<b>11 765 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 916 145	6 993 520
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 916 145</b>	<b>6 993 520</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>20 681 145</b>	<b>18 758 520</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	3 662 092	3 358 016
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>3 662 092</b>	<b>3 358 016</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	56 720 000	60 080 000
Ansvarlig lånekapital	1		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>56 720 000</b>	<b>60 080 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 382 092</b>	<b>63 438 016</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 601 403	95 604
Betalbar skatt	5	1 118 938	1 322 627
Skyldig offentlige avgifter			375 912
Kortsiktig konserngjeld	1	3 110 800	2 770 000
Annen kortsiktig gjeld		437 607	281 625
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 268 748</b>	<b>4 845 768</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 650 840</b>	<b>68 283 784</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>89 331 985</b>	<b>87 042 304</b>



Organisasjonsnr: 875 904 752  
GRANDAHL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2022

## Grandahl Eiendom AS

---

Organisasjonsnr: 875 904 752



## Resultatregnskap Grandahl Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter	1	11 630 095	12 095 840
Annen driftsinntekt		871 078	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>12 501 173</b>	<b>12 095 840</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 134 252	1 130 600
Annen driftskostnad	1, 3	3 039 076	2 815 299
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 173 328</b>	<b>3 945 899</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 327 845</b>	<b>8 149 941</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	54 768	351 810
Annen renteinntekt		20 441	197
Annen finansinntekt		28 401	24 980
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4	0	8 271
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	4	11 283	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	37 808	286 291
Annen rentekostnad		1 925 924	1 270 940
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 871 406</b>	<b>-1 171 974</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 456 439</b>	<b>6 977 967</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 423 014	1 533 333
<b>Årsresultat</b>		<b>5 033 425</b>	<b>5 444 634</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		3 110 800	2 770 000
Avsatt til annen egenkapital		1 922 625	2 674 634
<b>Sum overføringer</b>	6	<b>5 033 425</b>	<b>5 444 634</b>



**Balanse**  
**Grandahl Eiendom AS**

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	76 682 446	77 512 336
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	3 957 799	1 546 700
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>80 640 245</b>	<b>79 059 036</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4, 8	4 780 334	4 780 334
Lån til foretak i samme konsern	1, 7	3 110 810	2 769 059
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 891 144</b>	<b>7 549 393</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>88 531 388</b>	<b>86 608 428</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Varer</i>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	10	102 223	132 894
Andre kortsiktige fordringer		330 253	145 018
<b>Sum fordringer</b>		<b>432 476</b>	<b>277 912</b>
<i>Investeringer</i>			
Markedsbaserte aksjer	4, 8, 9	105 722	117 005
<b>Sum investeringer</b>		<b>105 722</b>	<b>117 005</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	262 398	38 958
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>262 398</b>	<b>38 958</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>800 596</b>	<b>433 875</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>89 331 985</b>	<b>87 042 304</b>

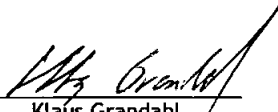


## Balanse

### Grandahl Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	12	11 765 000	11 765 000
Sum innskutt egenkapital		<u>11 765 000</u>	<u>11 765 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		8 916 145	6 993 520
Sum opptjent egenkapital		<u>8 916 145</u>	<u>6 993 520</u>
Sum egenkapital	6	<u>20 681 145</u>	<u>18 758 520</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	3 662 092	3 358 016
Sum avsetning for forpliktelser		<u>3 662 092</u>	<u>3 358 016</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	56 720 000	60 080 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>56 720 000</u>	<u>60 080 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		3 601 403	95 604
Betalbar skatt	5	1 118 938	1 322 627
Skyldig offentlige avgifter		0	375 912
Kortsiktig konserngjeld	1	3 110 800	2 770 000
Annen kortsiktig gjeld		437 607	281 625
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 268 748</u>	<u>4 845 768</u>
Sum gjeld		<u>68 650 840</u>	<u>68 283 784</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>89 331 985</u>	<u>87 042 304</u>

Sarpsborg, 30.06.2023  
Styret i Grandahl Eiendom AS

  
Klaus Grandahl  
Styremedlem / Daglig leder

  
Rune Grandahl  
Styrets leder

  
Ståle Grandahl  
Styremedlem



## Noter til regnskapet 2022

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder som gjelder for små foretak.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

### Aksjer

Markedsbaserte aksjer er vurdert til markedsverdi. Investeringer i datterselskap og i investeringsselskaper er vurdert etter kostmetoden. I de tilfeller der den virkelige verdi er lavere enn kostpris og dette ikke er forbigående, er det foretatt nedskrivning.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt ( skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

### Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjeneste. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres. Selskapets virksomhet foregår hovedsakelig på Østlandet hvor selskapets eiendommer ligger og driften til selskapets datterselskaper er også hovedsakelig relatert til Østlandet men med enkelte investeringer i eiendom i Bergensområdet.

### Konsernregnskap

Regnskapet inngår i konsernregnskapet til RKS Holding AS. Konsernregnskapet utleveres ved forespørsel i morselskapets lokaler i Lilletunveien 6B i Sarpsborg. Det er ikke utarbeidet underkonsern i Grandahl Eiendom AS.



## Noter til regnskapet 2022

### Note 1 Nærstående parter mv

Selskapet inngår i konsernet til RKS Holding AS. Grandahl Eiendom AS eier 100% i datterselskapene Vestengveien Eiendomsutvikling AS og Kloppedalsveien 5 AS. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da Grandahl Eiendom AS er et underkonsern.

Alle selskapene i konsernet opererer ut fra de samme lokalene. Grandahl Bil AS og Grandahl Verksted AS leier lokaler av Grandahl Eiendom AS.

Mellomværende med selskaper i samme konsern	2022	2021
Langsiktige fordring konsern	3 110 810	2 769 059
Kortsiktig gjeld til konsern	-3 110 800	2 770 000
Kortsiktig fordring konsern	0	0
Langsiktig gjeld konsern	0	0

Alle fordringer og gjeldsposter mot selskapene i samme konsern er renteberegnet med 3 % etterskuddsvis. For 2022 utgjør rentekostnad kr 37 808 og renteinntekt kr 54 768. Leieinntekt fra selskaper i samme konsern utgjør kr 8 714 000 i år. Selskapet har kjøpt vedlikeholdstjenester fra søsterselskap for kr 6 967 i år. Prisene er vurdert til markedsverdi.

Det er inntektsført kr 0 i utbytte fra selskapet Drivhuset AS i 2022.

Det er ytet konsernbidrag uten skattemessig effekt med kr 3 110 800 til søsterselskapet Grandahl Bil AS. Beløpet går til nedbetaling av fordringer i 2023.

### Note 2 Anleggsmidler

	Maskiner/ Inventar	Transport- midler	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	2 909 470	15 193	90 748 629	93 673 292
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	2 687 662		27 800	2 715 462
= Anskaffelseskost 31.12.22	5 597 132	15 193	90 776 429	96 388 754
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	1 639 332	15 193	14 093 984	15 748 509
= Bokført verdi 31.12.22	3 957 800	0	76 682 446	80 640 246
Årets ordinære avskrivninger	276 562		857 690	1 134 252
Økonomisk levetid	0-20 år	5 år	10-100 år	



## Noter til regnskapet 2022

### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Det er ikke utbetalt lønn eller ytelser til ledende personer i 2022.

#### OTP

Selskapet har ikke ansatte så det har ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2022 utgjør følgende beløp - eksl.mva:

Lovpålagt revisjon	51 900
Bistand årsregnskap og lign.p.	16 800
Andre tjenester	65 200
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>133 900</b>

### Note 4 Aksjer og andeler i andre foretak mv

	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi
<b>ANLEGGSMIDLER</b>				
Kloppedalsveien 5 AS	100%	54 001	814 854	
Vestengveien Eiendomsutvikling AS	100%	500 000	3 965 480	
<b>OMLØPSMIDLER</b>				
Drivhuset AS	49%	2 464 700	100 000	
Andre markedsbaserte aksjer		269 809	5 722	5 722
<b>Pr 31.12</b>		<b>3 288 510</b>	<b>4 886 056</b>	<b>5 722</b>

Anleggsmidler er datterselskaper og er vurdert etter kostmetoden.

Omløpsmidler består av investeringsselskap som er vurdert etter kostmetoden. Andre markedsbaserte aksjer er vurdert til markedsverdi og porteføljeprinsippet er benyttet. Verdijustering av markedsbaserte aksjer og andre kortsiktige aksjeplasseringer er ført netto under finans og utgjør kr -11 283.

### Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 118 938	1 322 627
Endring i utsatt skatt	304 076	210 706
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 423 014</b>	<b>1 533 333</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	6 456 439	6 977 967
Permanente forskjeller	11 806	-8 271
Endring i midlertidige forskjeller	-1 382 164	-957 755
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>5 086 081</b>	<b>6 011 941</b>

Betalbar skatt i balansen:

Grandahl Eiendom AS

Side 7



## Noter til regnskapet 2022

Betalbar skatt på årets resultat	1 118 938	1 322 627
Sum betalbar skatt i balansen	1 118 938	1 322 627

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	16 908 641	15 432 348	-1 476 293
Fordringer	-262 770	-168 641	94 129
Sum	16 645 871	15 263 707	-1 382 164
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>16 645 871</b>	<b>15 263 707</b>	<b>-1 382 164</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>3 662 092</b>	<b>3 358 016</b>	<b>-304 076</b>

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	11 765 000	0	6 993 520	18 758 520
Ytet konsernbidrag, 78%			0	0
Ytet konsernbidrag, 100%			-3 110 800	-3 110 800
Årets resultat			5 033 425	5 033 425
Pr 31.12	11 765 000	0	8 916 145	20 681 145

### Note 7 Langsiktige fordringer og gjeld

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	-56 720 000	60 080 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler for denne gjelden er:		
Bygninger	76 346 346	77 194 636
Eiendommen Tuneveien 27 er stillet som sikkerhet for gjeld i datterselskapet Vestengveien Eiendomsutvikling AS med en pantobligasjon pålydende kr 15 000 000, eiendommens bokførte verdi er på	336 100	317 700
Fordringer som forfaller mer en 1 år etter regnskapsårets slutt	3 110 810	2 769 059

Fordringene gjelder lån til selskaper i samme konsern og vedrører finansiering av eiendomsprosjekter. Selskapets gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt utgjør pr 31.12.2022 kr 56 720 000.

### Note 8 Konsern- og investeringsselskaper

	Anskaff. tidspkt.	Forr. kontor	Eierandel/ stemmerett	Resultat (100%)	Egenkapital (100%)
Vestengveien Eiendomsutvikling AS *	2005	Sarpsborg	100%	16 208 972	156 828 630
Drivhuset AS	2005	Sarpsborg	49%	237 957	120 503
Kloppedalsveien 5 AS	2005	Sarpsborg	100%	-1 241 569	3 680 327



## Noter til regnskapet 2022

\* Tallene er fra 2021 da regnskapet for 2022 ikke er ferdig pr dd.  
Se for øvrig kommentarer i note nr 4, 7 og 9.

### Note 9 Investeringsselskaper

Selskapet kjøpte tidligere år aksjer i Drivhuset AS. Dette investeringsselskapet er etablert for å utvikle og realisere et eiendomsprosjekt i flere etapper. Eiendomsprosjektene er nå ferdigstilt og solgt.

### Note 10 Kundefordringer

Kundefordringer	2022	2021
Kundefordringer	364 993	301 535
Avsetning for usikkerhet	-262 770	-168 641
Tap på krav	0	0
<b>Sum</b>	<b>102 223</b>	<b>132 894</b>

### Note 11 Bundne bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd på skattetrekkkonto kr 0 med skyldig skattetrekk pr 31.12.2022 kr 0.

### Note 12 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	11 765	1 000	11 765 000

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.  
Selskapet eies 100 % av RKS Holding AS.

Følgende personer er aksjonærer i morselskapet:

Aksjonærer:		Eierandel
Klaus Grandahl	Daglig leder/Styremedlem	34 %
Rune Grandahl	Styreleder	34 %
Ståle Grandahl	Styremedlem	32 %
<b>Sum</b>		<b>100 %</b>



BDO AS  
Rådmann Siras vei 2  
1712 Grålum

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Grandahl Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grandahl Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 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.



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

Sarpsborg, 30.06.2023

BDO AS

Gro Borchgrevink  
statsautorisert revisor