



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 989 897 764                  |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap                 |
| Foretaksnavn:        | HOLMSKAU EIENDOM AS          |
| Forretningsadresse:  | Dikeveien 46<br>1661 ROLVSØY |

### 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: | Terje Holmsku |
| 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, 18.08.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note          | 2022              | 2021              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |               |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                      |               |                   |                   |
| Salgsinntekter  | 1             | 6 721 959         | 9 802 640         |
| Leieinntekter   | 1             | 10 013 446        | 10 310 368        |
| Gevinst salg eiendom                                  | 1             | 282 081           | 5 344 147         |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |               | <b>17 017 485</b> | <b>25 457 155</b> |
| <b>Kostnader</b>                                      |               |                   |                   |
| Varekostnad   |               | 1 548 520         | 2 977 485         |
| Lønnskostnad  | 2, 3, 4,<br>5 | 4 858 520         | 5 253 549         |
| Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler |               | 3 321 036         | 2 703 513         |
| Annen driftskostnad                                   | 6             | 6 002 024         | 4 779 716         |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |               | <b>15 730 100</b> | <b>15 714 262</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |               | <b>1 287 385</b>  | <b>9 742 893</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |               |                   |                   |
| Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap   | 7             | 10 625 000        | 17 518 688        |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern              | 7             | 5 009 589         | 3 638 220         |
| Annen renteinntekt                                    |               | 541 051           | 95 629            |
| Annen finansinntekt                                   | 7             | 4 600 000         | 2 266 314         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |               | <b>20 775 640</b> | <b>23 518 850</b> |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler                 |               |                   | 4 243 555         |
| Annen rentekostnad                                    |               | 3 450 803         | 2 912 699         |
| Annen finanskostnad                                   |               | 6 369             |                   |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |               | <b>3 457 172</b>  | <b>7 156 254</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                   |               | <b>17 318 469</b> | <b>16 362 596</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |               | <b>18 605 854</b> | <b>26 105 489</b> |
| Skattekostnad   | 8, 9          | 997 943           | 1 800 104         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |               | <b>17 607 911</b> | <b>24 305 385</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                    |               | <b>17 607 911</b> | <b>24 305 385</b> |



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                             | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Overføringer og disponeringer</b>     |      |                   |                   |
| Ordinært utbytte                         |      |                   | 4 000 000         |
| Tilleggsutbytte                          |      | 3 000 000         |                   |
| Konsernbidrag                            |      |                   | 889 200           |
| Overføringer til/fra annen egenkapital   |      | 14 607 911        | 19 416 185        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |      | <b>17 607 911</b> | <b>24 305 385</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 og annen fast eiendom                     | 10     | 55 271 161         | 69 928 707         |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.        | 10     | 5 678 700          | 7 269 999          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |        | <b>60 949 861</b>  | <b>77 198 706</b>  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |        |                    |                    |
| Investering i datterselskap                                 | 7      | 26 603 598         | 26 552 598         |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 7, 11  | 81 824 014         | 72 701 044         |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 12     | 8 215 239          | 5 048 588          |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 11, 12 | 13 116 238         | 2 750 000          |
| Investeringer i aksjer og andeler                           | 13     | 825 000            | 725 000            |
| Andre fordringer  | 11, 14 | 17 353 501         | 303 501            |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |        | <b>147 937 589</b> | <b>108 080 731</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |        | <b>208 887 450</b> | <b>185 279 437</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |        |                    |                    |
| <b>Varer</b>  |        |                    |                    |
| Varer   | 15     | 1 235 722          | 359 561            |
| <b>Sum varer</b>  |        | <b>1 235 722</b>   | <b>359 561</b>     |
| <b>Fordringer</b>   |        |                    |                    |
| Kundefordringer   | 16     | 4 628 666          | 3 702 983          |
| Andre fordringer  | 14     | 820 764            | 220 400            |
| Konsernfordringer   | 7      | 3 200 000          | 3 850 000          |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |        | <b>8 649 430</b>   | <b>7 773 382</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |        |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         | 17     | 21 307 353         | 40 927 289         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |        | <b>21 307 353</b>  | <b>40 927 289</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |        | <b>31 192 505</b>  | <b>49 060 232</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note   | 2022               | 2021               |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b>                     |        | <b>240 079 956</b> | <b>234 339 669</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |        |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                       |        |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |        |                    |                    |
| Aksjekapital                             | 18, 19 | 2 500 000          | 2 500 000          |
| Overkurs                                 | 19     | 219 943            | 219 943            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |        | <b>2 719 943</b>   | <b>2 719 943</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |        |                    |                    |
| Annen egenkapital                        | 19     | 125 538 781        | 110 930 870        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |        | <b>125 538 781</b> | <b>110 930 870</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 19     | <b>128 258 724</b> | <b>113 650 813</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |        |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 9      | 7 361 724          | 8 483 367          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |        | <b>7 361 724</b>   | <b>8 483 367</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |        |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 20     | 92 642 662         | 98 528 269         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |        | <b>92 642 662</b>  | <b>98 528 269</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |        | <b>100 004 386</b> | <b>107 011 636</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |        |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |        | 1 228 467          | 734 157            |
| Betalbar skatt                           | 8      | 2 119 586          | 2 596 237          |
| Skyldige offentlige avgifter             |        | 930 824            | 1 170 840          |
| Utbytte                                  |        | 3 000 000          | 4 000 000          |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 7      |                    | 1 140 000          |
| Annen kortsiktig gjeld                   |        | 4 537 968          | 4 035 985          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |        | <b>11 816 846</b>  | <b>13 677 220</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |        | <b>111 821 231</b> | <b>120 688 856</b> |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>240 079 956</b> | <b>234 339 669</b> |



### Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note    | 2022              | 2021               |
|--|---------|-------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>  |         |                   |                    |
| <b>Inntekter</b>   |         |                   |                    |
| Salgsinntekt   | 1       | 68 677 860        | 104 480 330        |
| Annen driftsinntekt  | 1       | 17 315 242        | 21 894 840         |
| <b>Sum inntekter</b>   |         | <b>85 993 102</b> | <b>126 375 170</b> |
| <b>Kostnader</b>   |         |                   |                    |
| Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer |         | 8 295 497         | -5 376 864         |
| Varekostnad  |         | 48 068 771        | 91 716 282         |
| Lønnskostnad   | 2, 3, 4 | 6 071 322         | 5 253 549          |
| Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler                      | 8       | 4 735 872         | 4 389 436          |
| Annen driftskostnad  | 5       | 9 207 965         | 8 406 654          |
| <b>Sum kostnader</b>   |         | <b>76 379 428</b> | <b>104 389 056</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |         | <b>9 613 674</b>  | <b>21 986 114</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                                  |         |                   |                    |
| Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap                        | 9       | 7 425 000         | 13 668 688         |
| Annen renteinntekt   |         | 709 450           | 513 989            |
| Annen finansinntekt  |         | 4 315 094         | 1 366 314          |
| <b>Sum finansinntekter</b>   |         | <b>12 449 545</b> | <b>15 548 990</b>  |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler                                      |         | 358 403           | 4 243 555          |
| Annen rentekostnad   |         | 5 155 507         | 3 926 684          |
| Annen finanskostnad  |         | 38 003            |                    |
| <b>Sum finanskostnader</b>   |         | <b>5 551 913</b>  | <b>8 170 239</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |         | <b>6 897 632</b>  | <b>7 378 751</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                                 |         | <b>16 511 307</b> | <b>29 364 864</b>  |
| Skattekostnad  | 6, 7    | 2 013 050         | 6 704 786          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                               |         | <b>14 498 256</b> | <b>22 660 079</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |         | <b>14 498 257</b> | <b>22 660 078</b>  |



## Konsernets resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                           | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Minoritetsinteresser                          |             | -420 661          | -536 853          |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |             | <b>14 077 596</b> | <b>22 123 225</b> |

Overføringer til/fra annen egenkapital



## Konsernets balanse

| Beløp i: NOK  | Note     | 2022               | 2021               |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |          |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>  |          |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |          |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |          |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 19       | 195 889 263        | 149 245 188        |
| Maskiner og anlegg  |          | 118 485            | 160 595            |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.        |          | 5 735 600          | 9 037 901          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              | <b>8</b> | <b>201 743 348</b> | <b>158 443 683</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |          |                    |                    |
| Lån til foretak i samme konsern                             |          |                    | 0                  |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 9        | 8 406 989          | 6 046 144          |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 9        | 13 116 238         | 2 750 000          |
| Investeringer i aksjer og andeler                           | 10       | 825 000            | 725 000            |
| Andre fordringer  | 9, 11    | 22 475 734         | 4 120 416          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |          | <b>44 823 961</b>  | <b>13 641 560</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |          | <b>246 567 308</b> | <b>172 085 244</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |          |                    |                    |
| <b>Varer</b>  |          |                    |                    |
| Varer   | 12       | 12 114 408         | 13 975 367         |
| <b>Sum varer</b>  |          | <b>12 114 408</b>  | <b>13 975 367</b>  |
| <b>Fordringer</b>   |          |                    |                    |
| Kundefordringer   | 13       | 14 071 491         | 23 944 348         |
| Andre fordringer  |          | 7 853 044          | 2 277 427          |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |          | <b>21 924 535</b>  | <b>26 221 775</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |          |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         | 15       | 44 927 332         | 59 944 734         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |          | <b>44 927 332</b>  | <b>59 944 734</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |          | <b>78 966 274</b>  | <b>100 141 875</b> |



### Konsernets balanse

| Beløp i: NOK                             | Note   | 2022               | 2021               |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b>                     |        | <b>325 533 582</b> | <b>272 227 119</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |        |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                       |        |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |        |                    |                    |
| Aksjekapital 2 500 000 aksjer à kr. 1,00 | 16, 17 | 2 500 000          | 2 500 000          |
| Overkurs                                 |        | 219 943            | 219 943            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |        | <b>2 719 943</b>   | <b>2 719 943</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |        |                    |                    |
| Annen egenkapital                        |        | 121 192 714        | 110 372 000        |
| Udekket tap                              |        |                    | 0                  |
| Minoritetsinteresser                     | 18     | -1 353 904         | -1 286 573         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |        | <b>119 838 810</b> | <b>109 085 428</b> |
| Minoritetsinteresser                     |        | 1 353 904          | 1 286 573          |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 18     | <b>123 912 657</b> | <b>113 091 944</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |        |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 6, 7   | 16 234 842         | 19 315 778         |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |        | <b>16 234 842</b>  | <b>19 315 778</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |        |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 19     | 141 063 196        | 98 752 168         |
| Langsiktig konserngjeld                  |        |                    | 0                  |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 20     | 6 978 194          | 6 004 495          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |        | <b>148 041 390</b> | <b>104 756 663</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |        | <b>164 276 232</b> | <b>124 072 441</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |        |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 19     | 29 445             | 7 516 000          |
| Leverandørgjeld                          |        | 18 013 577         | 9 377 439          |
| Betalbar skatt                           | 7      | 5 093 985          | 3 575 738          |
| Skyldige offentlige avgifter             |        | 1 564 276          | 1 675 307          |



## Konsernets balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Utbytte                         | 18          | 3 800 000          | 5 150 000          |
| Kortsiktig konserngjeld         |             |                    | 2 956              |
| Annen kortsiktig gjeld          |             | 8 843 409          | 7 765 293          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |             | <b>37 344 693</b>  | <b>35 062 734</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>201 620 925</b> | <b>159 135 175</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>325 533 582</b> | <b>272 227 119</b> |



## Noter 2022

### HOLMSKAU EIENDOM AS KONSERN

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

#### Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Holmskau Eiendom AS og selskaper Holmskau Eiendom AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert, herunder interne gevinster. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhets sammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20% og 50%).

#### Salgsinntekter

Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Inntekter fra utleie resultatføres løpende i takt med leieperioden.

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

#### Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.



## Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

## Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav.

## Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

## Kortsiktige plasseringer

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

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

## Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

## Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

## Note 1 - Salgsinntekter

### Salgsinntekter spesifisert på virksomhetsområder

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Salgsinntekter entreprenørvirksomhet | 53 352 970 |
| Salgsinntekter boligproduksjon       | 15 324 891 |
| Leieinntekter                        | 16 925 161 |
| Andre driftsinntekter                | 390 081    |

Geografisk marked er Østlandet.



## Note 2 - Lønnskostnader

| Spesifikasjon av lønnskostnader     | 2022             | 2021             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Lønn                                | 5 016 687        | 4 397 279        |
| Arbeidsgiveravgift                  | 766 802          | 650 591          |
| Pensjonskostnader                   | 133 565          | 94 062           |
| Andre relaterte ytelser/ refusjoner | 154 269          | 111 617          |
| <b>Sum</b>                          | <b>6 071 323</b> | <b>5 253 549</b> |

Konsernet har sysselsatt 6 årsverk i regnskapsåret.

## Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

### Obligatorisk tjenestepensjon

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredstiller kravene i loven.

## Note 4 - Ytelse til ledende personer

### Ytelse til ledende personer

| Type ytelse        | Styreleder |
|--------------------|------------|
| Lønn               | 697 000    |
| Annen godtgjørelse | 10 745     |

Samlede lønnsytelser til ansatte som også er styremedlemmer er kr. 701 392.

Styreleder inngår i selskapets kollektive pensjonsordning. Det er ikke utbetalt styrehonorar.

## Note 5 - Revisjon

### Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr. 180 560. Honorar for annen bistand utgjør kr. 133 750. Det er ikke kostnadsført honorarer for andre attestasjonstjenester eller skatterådgivning.

## Note 6 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til:                          | 01.01.2022        | 31.12.2022        | Endring    |
|--|-------------------|-------------------|------------|
| Anleggsmidler  | 30 331 683        | 30 495 411        | - 163 728  |
| Omløpsmidler   | 8 610 310         | 2 519 895         | 6 090 415  |
| Langsiktig gjeld   | -35 000           | -35 000           | 0          |
| Kortsiktig gjeld   | -1 740 000        | -1 740 000        | 0          |
| Gevinst- og tapskonto  | 36 742 889        | 29 399 974        | 7 342 915  |
| Skattemessig fremførbart underskudd                            | - 415 499         | - 1 375 485       | 959 986    |
| Sum midlertidige forskjeller                                   | 73 494 383        | 59 264 795        | 14 229 588 |
| Utsatt skatt merverdier varige driftsmidler vedrørende oppkjøp | 3 128 580         | 3 099 282         | 29 298     |
| <b>Utsatt skatt 31.12.2022</b>                                 | <b>19 315 778</b> | <b>16 137 537</b> |            |

Utsatt skattefordel som ikke er balanseført utgjør kr. 97 305 per 31.12.

Inngående midlertidige forskjeller på selskap anskaffet i 2022 er ikke medtatt i oppstillingen.



## Note 7 - Skatt

| Grunnlag for beregning av skatt            | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| Betalbar skatt for konsernet basert på 22% | 5 093 985        | 3 575 738        |
| +/- Endring i utsatt skatt                 | - 3 080 935      | 3 129 048        |
| <b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>  | <b>2 013 050</b> | <b>6 704 786</b> |
| <b>Betalbar skatt i balansen</b>           | <b>5 093 985</b> | <b>3 575 738</b> |

## Note 8 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

### Spesifikasjon varige driftsmidler

|  | Tomter            | Bygninger og annen fast eiendom | Driftsløsøre, inventar o.l | Sum                |
|--|-------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2022            | 11 494 993        | 135 683 165                     | 11 201 048                 | 158 379 206        |
| Oppskrivning per 01.01.2022            |                   | 9 158 000                       |                            | 9 158 000          |
| Merverdier fast eiendom oppkjøp        | 3 700 089         | 10 920 246                      |                            | 14 620 335         |
| Tilgang i året                         | 19 200            | 62 566 011                      | 69 536                     | 62 654 747         |
| Avgang i året                          |                   | -12 945 884                     |                            | (12 945 884)       |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>     | <b>15 214 282</b> | <b>205 381 538</b>              | <b>11 270 584</b>          | <b>231 866 404</b> |
| Akk. av- og nedskr. 01.01.2022         |                   | -21 927 136                     | -3 557 009                 | (25 484 145)       |
| Akkumulerte avskr. 31.12.2022          |                   | -24 821 611                     | -5 301 445                 | (30 123 056)       |
| <b>Balansført verdi pr. 31.12.2022</b> | <b>15 214 282</b> | <b>180 559 927</b>              | <b>5 969 139</b>           | <b>201 743 348</b> |
| Årets avskrivninger                    |                   | -2 991 436                      | -1 744 436                 | (4 735 872)        |
| Økonomisk levetid                      |                   | 0 - 100 år                      | 3 - 10 år                  |                    |
| <b>Avskrivningsplan: Lineær</b>        |                   | <b>0 - 33,33 %</b>              | <b>10 - 33,33 %</b>        |                    |

## Note 9 - Investeringer i tilknyttet selskap

### Investeringer i tilknyttet selskap

| Foretaksnavn            | Foretakssted | Eierandel/<br>stemmeandel | Selskapets egenkapital<br>per 31.12.2022 | Selskapets resultat<br>for 2022 |
|-------------------------|--------------|---------------------------|--|---------------------------------|
| H & H Næringsbygg AS    | Moss         | 50%                       | -241 196                                 | -242 696                        |
| Tindlund Terrasse AS    | Fredrikstad  | 50%                       | -24 737                                  | -17 743                         |
| Hvaler Marinepark AS    | Fredrikstad  | 50%                       | 53 246                                   | -41 184                         |
| OHG 37 AS               | Fredrikstad  | 50%                       | -2 494 641                               | -523 129                        |
| Grinda Bolig AS         | Halden       | 50%                       | 86 050                                   | -2 502                          |
| Seut Utvikling AS       | Lysaker      | 45%                       | 1 828 466                                | 4 556 752                       |
| Motorsportveien 28 AS   | Moss         | 33,33%                    | 11 160                                   | -6 000                          |
| Kortbølgen 9 Eiendom AS | Fredrikstad  | 33,33%                    | -1 546 595                               | -1 550 003                      |
| TTA Viken AS            | Fredrikstad  | 33,33%                    | 4 775 788                                | -214 107                        |
| Moss Næringsssenter AS  | Moss         | 30%                       | 66 604                                   | -32 466                         |

Investeringer i tilknyttede selskap er bokført til anskaffelseskost. Det er ikke foretatt nedskrivning av aksjene da reell egenkapital er tilstede.

Det er bokført kr. 7 425 000 i utbytte fra tilknyttet selskap i 2022.

Det er bokført fordring på tilknyttet selskap med kr 13 116 238. Det er bokført renter på kr. 145 106 i 2022.



## Note 10 - Aksjer og andeler

### Aksjer og andeler

Investering i aksjer og andeler

| Foretaksnavn                | Foretakssted | Eierandel/<br>stemmeandel |
|-----------------------------|--------------|---------------------------|
| Fredrikstad Fotball Invest  | Fredrikstad  | 25 aksjer                 |
| Stjernen Holding AS         | Fredrikstad  | 60 aksjer                 |
| Marine Two Invest AS        | Fredrikstad  | 2,94%                     |
| Rush Entertainment Group AB | Sverige      | 0,125%                    |

Investeringer i aksjer er bokført til anskaffelseskost nedskrevet for varig verdifall.

## Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer er regnskapsmessig nedskrevet med kr. 4 243 555.

## Note 12 - Varer

| Varebeholdning 31.12.   | 2022              | 2021              |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Varer under tilvirkning | 12 114 408        | 13 975 367        |
| <b>Sum</b>              | <b>12 114 408</b> | <b>13 975 367</b> |

Varelager består av eiendomsposjekter i produksjon.

## Note 13 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

| Spesifikasjon kundefordringer           | 2022              | 2021              |
|---|-------------------|-------------------|
| Kundefordringer til pålydende           | 14 171 491        | 24 044 348        |
| Avsatt til dekning av usikre fordringer | (100 000)         | (100 000)         |
| <b>Netto oppførte kundefordringer</b>   | <b>14 071 491</b> | <b>23 944 348</b> |

## Note 14 - Langsiktige tilvirkningskontrakter

| Type  | 2022             | 2021             |
|---|------------------|------------------|
| Inntektsført langsiktig tilvirkningkontrakt | 19 187 962       | 16 317 086       |
| Kostnadsført langsiktig tilvirkningkontrakt | - 16 439 117     | - 15 160 808     |
| <b>Sum</b>                                  | <b>2 748 845</b> | <b>1 156 278</b> |

Langsiktige tilvirkningskontrakter gjelder oppføring av næringseiendom.

## Note 15 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 223 027. Skyldig skattetrekk er kr. 221 927.

## Note 16 - Aksjekapital

Foretaket har 2 500 000 aksjer, pålydende kr 1,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 2 500 000. Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.



## Note 17 - Aksjonærer

Foretakets aksjonær pr 31.12.2022

Foretaket har 1 aksjonær.

| Aksjonærens navn | Antall aksjer    | Eierandel      |
|------------------|------------------|----------------|
| HOLMSKAU, TERJE  | 2 500 000        | 100,00%        |
| <b>Sum</b>       | <b>2 500 000</b> | <b>100,00%</b> |

## Note 18 - Egenkapital

|                                | Aksjekapital     | Overkurs       | Annen EK           | Sum                |
|--------------------------------|------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.2022         | 2 500 000        | 219 943        | 110 372 001        | 113 091 944        |
| Årets resultat                 |                  |                | 14 498 257         | 14 498 257         |
| Andre endringer                |                  |                | 122 456            | 122 456            |
| Avsatt utbytte                 |                  |                | (3 000 000)        | (3 000 000)        |
| Avsatt utbytte til minoriteter |                  |                | (800 000)          | (800 000)          |
| <b>Egenkapital 31.12.2022</b>  | <b>2 500 000</b> | <b>219 943</b> | <b>121 192 714</b> | <b>123 912 657</b> |
| <b>Minoritetsinteresser</b>    |                  |                | <b>1 353 904</b>   | <b>1 353 904</b>   |

Andre endringer er knyttet til endringer ved eliminering av aksjeposter og merverdier grunnet oppkjøp.

## Note 19 - Pantstillelser og garantier

### Pantstillelser og garantier

| Spesifikasjon   | 2022                 | 2021                 |
|---|----------------------|----------------------|
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner             | (141 063 196)        | (98 752 168)         |
| Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner             | (29 445)             | (7 516 000)          |
| <b>Sum</b>  | <b>(141 092 641)</b> | <b>(106 268 168)</b> |
| Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld | 195 889 263          | 149 245 188          |
| <b>Sum</b>  | <b>195 889 263</b>   | <b>149 245 188</b>   |

Langsiktig gjeld forfaller rullerende innen fem år. Kortsiktig gjeld gjelder byggelån som som forfaller i sin helhet innen ett år.

Det er avgitt pant i motorvogn i forbindelse med leasingavtale.

Konsernet har garantiforpliktelser overfor tilknyttet selskap med inntil kr. 2 750 000.

Ikke bokførte garantiforpliktelser i forbindelse med løpende prosjekter utgjør kr. 249 000.

Det er avgitt pant i fast eiendom for kr. 248 000 000. Pantet omfatter fast eiendom i flere selskap i konsernet.

## Note 20 - Øvrig langsiktig gjeld

Det er bokført gjeld til minoritetsiere i datterselskap med kr. (6 978 194). Det er bokført renter på kr. 275 638 i 2022. Det er bokført kortsiktig gjeld til minoritetsiere med kr. (237 370).



## Årsberetning 2022 Holmskau Eiendom AS KONSERN

### Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet er et eiendomsselskap, som bygger, utvikler og har løpende leieforhold av næringseiendom i Viken. Forretningskontoret er beliggende i Fredrikstad kommune.

### Rettvise oversikt over utvikling og resultat

Konsernet hadde i 2022 driftsinntekter på kr. 85 993 102 og resultatet ble et overskudd på kr. 14 498 257.

Konsernet har en bokført egenkapital på kr. 123 912 657 tilsvarende egenkapitalandel på 38%.

Styret mener at det foreligger merverdier i eiendom og at reell egenkapital er høyere enn bokført. Styret mener årsregnskapet for øvrig gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Finansiell risiko

Styret vurderer likviditeten i konsernet som god, og har økende fokus på likviditeten med bakgrunn i den vekst konsernet har hatt de siste årene, og forventede investeringer i 2023. Konsernet er lite eksponert for risiko knyttet til valutakursendringer. Morselskapet, som finansierer underliggende investeringer, har inngått renteswapavtale med fastrente på en andel av selskapets gjeld. Konsernet er dermed mindre eksponert for endringer i rentenivået og styret anser renterisikoen for å være lav.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Konsernet har for tiden ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetning om fortsatt drift er til stede.

### Arbeidsmiljø

Styret mener arbeidsmiljøet er tilfredsstillende. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2022.

Sykefraværet i år 2022 har vært av moderat karakter.

### Likestilling

Konsernet er positivt til likestilling. Konsernet hadde pr. 31.12.2022 to kvinner og fem menn ansatt. Styret består av to menn og en kvinne. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

### Diskriminering

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Konsernet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. Konsernet ønsker å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Selskapene arbeider aktivt og målrettet for å utforme og tilrettelegge de fysiske forholdene slik at virksomhetens ulike funksjoner kan benyttes av flest mulig.

### Ytre miljø

Avfallshåndtering ved byggeprosjekter håndteres innenfor de krav myndighetene stiller. Konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg.

### Sosiale forhold

Morselskapet har utarbeidet en redegjørelse for aktsomhetsvurderinger i forbindelse med arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, i henhold til åpenhetsloven. Redegjørelsen er publisert på konsernets hjemmeside og er tilgjengelig på forespørsel.

Fredrikstad, 29.06.2023

Terje Holmskau  
Styrets leder

Hege Holmskau  
Styremedlem

Thomas René Holmskau  
Styremedlem





**Konsernregnskap 2022**

**Holmskau Eiendom AS**



## Konsern Resultatregnskap for 2022 HOLMSKAU EIENDOM AS

|   | Note    | 2022                | 2021                 |
|---|---------|---------------------|----------------------|
| Salgsinntekt  | 1       | 68 677 860          | 104 480 330          |
| Annen driftsinntekt                                   | 1       | 17 315 242          | 21 894 840           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                            |         | <b>85 993 102</b>   | <b>126 375 170</b>   |
| Beh. endring varer under tilvirkning/ferdig tilvirket |         | (8 295 497)         | 5 376 864            |
| Varekostnad   |         | (48 068 771)        | (91 716 282)         |
| Lønnskostnad  | 2, 3, 4 | (6 071 322)         | (5 253 549)          |
| Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler | 8       | (4 735 872)         | (4 389 436)          |
| Annen driftskostnad                                   | 5       | (9 207 965)         | (8 406 654)          |
| <b>Sum driftskostnader</b>                            |         | <b>(76 379 428)</b> | <b>(104 389 056)</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |         | <b>9 613 674</b>    | <b>21 986 114</b>    |
| Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap   | 9       | 7 425 000           | 13 668 688           |
| Annen renteinntekt                                    |         | 709 450             | 513 989              |
| Annen finansinntekt                                   |         | 4 315 094           | 1 366 314            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |         | <b>12 449 545</b>   | <b>15 548 990</b>    |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler                 |         | (358 403)           | (4 243 555)          |
| Annen rentekostnad                                    |         | (5 155 507)         | (3 926 684)          |
| Annen finanskostnad                                   |         | (38 003)            | 0                    |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |         | <b>(5 551 913)</b>  | <b>(8 170 239)</b>   |
| <b>Netto finans</b>                                   |         | <b>6 897 632</b>    | <b>7 378 751</b>     |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                     |         | <b>16 511 307</b>   | <b>29 364 864</b>    |
| Skattekostnad   | 6, 7    | (2 013 050)         | (6 704 786)          |
| <b>Årsresultat</b>                                    |         | <b>14 498 257</b>   | <b>22 660 078</b>    |
| Minoritetsinteresser                                  |         | (420 661)           | (536 853)            |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |         | <b>14 077 596</b>   | <b>22 123 225</b>    |
| <b>Overføringer</b>                                   |         |                     |                      |
| Utbytte   | 18      | 800 000             | 5 150 000            |
| Tilleggsutbytte                                       |         | 3 000 000           | 0                    |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                |         | 10 698 257          | 17 510 078           |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>              |         | <b>14 498 257</b>   | <b>22 660 078</b>    |



**Konsern**  
**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**HOLMSKAU EIENDOM AS**

|   | Note     | 2022               | 2021               |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>  |          |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>  |          |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |          |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 19       | 195 889 263        | 149 245 188        |
| Maskiner og anlegg  |          | 118 485            | 160 595            |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.        |          | 5 735 600          | 9 037 901          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              | <b>8</b> | <b>201 743 348</b> | <b>158 443 683</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |          |                    |                    |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 9        | 8 406 989          | 6 046 144          |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 9        | 13 116 238         | 2 750 000          |
| Investeringer i aksjer og andeler                           | 10       | 825 000            | 725 000            |
| Andre fordringer  | 9, 11    | 22 475 734         | 4 120 416          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |          | <b>44 823 961</b>  | <b>13 641 560</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |          | <b>246 567 308</b> | <b>172 085 244</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |          |                    |                    |
| Varer   | 12       | 12 114 408         | 13 975 367         |
| <b>Sum varer</b>  |          | <b>12 114 408</b>  | <b>13 975 367</b>  |
| <b>Fordringer</b>   |          |                    |                    |
| Kundefordringer   | 13       | 14 071 491         | 23 944 348         |
| Andre fordringer  |          | 7 853 044          | 2 277 427          |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |          | <b>21 924 535</b>  | <b>26 221 775</b>  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         | 15       | 44 927 332         | 59 944 734         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |          | <b>44 927 332</b>  | <b>59 944 734</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |          | <b>78 966 274</b>  | <b>100 141 875</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>  |          | <b>325 533 582</b> | <b>272 227 119</b> |



## Konsern Balanse pr. 31. desember 2022 HOLMSKAU EIENDOM AS

|  | Note   | 2022               | 2021               |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>              |        |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                       |        |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |        |                    |                    |
| Aksjekapital 2 500 000 aksjer à kr. 1,00 | 16, 17 | 2 500 000          | 2 500 000          |
| Overkurs                                 |        | 219 943            | 219 943            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |        | <b>2 719 943</b>   | <b>2 719 943</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |        |                    |                    |
| Annen egenkapital                        |        | 121 192 714        | 110 372 000        |
| Minoritetsinteresser                     | 18     | (1 353 904)        | (1 286 573)        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |        | <b>119 838 810</b> | <b>109 085 428</b> |
| Minoritetsinteresser                     |        | 1 353 904          | 1 286 573          |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 18     | <b>123 912 657</b> | <b>113 091 944</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>       |        |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 6, 7   | 16 234 842         | 19 315 778         |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b>   |        | <b>16 234 842</b>  | <b>19 315 778</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |        |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 19     | 141 063 196        | 98 752 168         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 20     | 6 978 194          | 6 004 495          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |        | <b>148 041 390</b> | <b>104 756 663</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |        | <b>164 276 232</b> | <b>124 072 441</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |        |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 19     | 29 445             | 7 516 000          |
| Leverandørgjeld                          |        | 18 013 577         | 9 377 439          |
| Betalbar skatt                           | 7      | 5 093 985          | 3 575 738          |
| Skyldige offentlige avgifter             |        | 1 564 276          | 1 675 307          |
| Kortsiktig konserngjeld                  |        | 0                  | 2 956              |
| Utbytte                                  | 18     | 3 800 000          | 5 150 000          |
| Annen kortsiktig gjeld                   |        | 8 843 409          | 7 765 293          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |        | <b>37 344 693</b>  | <b>35 062 734</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |        | <b>201 620 925</b> | <b>159 135 175</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>          |        | <b>325 533 582</b> | <b>272 227 119</b> |







**Konsern**  
**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**HOLMSKAU EIENDOM AS**

| Morselskap                         |                    |  | Konsern            |                    |
|------------------------------------|--------------------|--|--------------------|--------------------|
| 2022                               | 2021               | Note                                     | 2022               | 2021               |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>        |                    |  |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                 |                    |  |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>        |                    |  |                    |                    |
| 2 500 000                          | 2 500 000          | Aksjekapital 2 500 000 aksjer ... 16, 17 | 2 500 000          | 2 500 000          |
| 219 943                            | 219 943            | Overkurs                                 | 219 943            | 219 943            |
| <b>2 719 943</b>                   | <b>2 719 943</b>   | <b>Sum innskutt egenkapital</b>          | <b>2 719 943</b>   | <b>2 719 943</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>        |                    |  |                    |                    |
| 125 538 781                        | 110 930 870        | Annen egenkapital                        | 121 192 714        | 110 372 000        |
| 0                                  | 0                  | Minoritetsinteresser 18                  | (1 353 904)        | (1 286 573)        |
| <b>125 538 781</b>                 | <b>110 930 870</b> | <b>Sum opptjent egenkapital</b>          | <b>119 838 810</b> | <b>109 085 428</b> |
| 0                                  | 0                  | Minoritetsinteresser                     | 1 353 904          | 1 286 573          |
| <b>128 258 724</b>                 | <b>113 650 813</b> | <b>Sum egenkapital 18</b>                | <b>123 912 657</b> | <b>113 091 944</b> |
| <b>Gjeld</b>                       |                    |  |                    |                    |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b> |                    |  |                    |                    |
| 7 361 724                          | 8 483 367          | Utsatt skatt 6, 7                        | 16 234 842         | 19 315 778         |
| <b>7 361 724</b>                   | <b>8 483 367</b>   | <b>Sum avsetning for forpliktet ...</b>  | <b>16 234 842</b>  | <b>19 315 778</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>      |                    |  |                    |                    |
| 92 642 662                         | 98 528 269         | Gjeld til kredittinstitusjoner 19        | 141 063 196        | 98 752 168         |
| 0                                  | 0                  | Øvrig langsiktig gjeld 20                | 6 978 194          | 6 004 495          |
| <b>92 642 662</b>                  | <b>98 528 269</b>  | <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        | <b>148 041 390</b> | <b>104 756 663</b> |
| <b>100 004 386</b>                 | <b>107 011 636</b> | <b>Sum langsiktig gjeld</b>              | <b>164 276 232</b> | <b>124 072 441</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>            |                    |  |                    |                    |
| 0                                  | 0                  | Gjeld til kredittinstitusjoner 19        | 29 445             | 7 516 000          |
| 1 228 467                          | 734 157            | Leverandørgjeld                          | 18 013 577         | 9 377 439          |
| 2 119 586                          | 2 596 237          | Betalbar skatt 7                         | 5 093 985          | 3 575 738          |
| 930 824                            | 1 170 840          | Skyldige offentlige avgifter             | 1 564 276          | 1 675 307          |
| 0                                  | 1 140 000          | Kortsiktig konserngjeld                  | 0                  | 2 956              |
| 3 000 000                          | 4 000 000          | Utbytte 18                               | 3 800 000          | 5 150 000          |
| 4 537 968                          | 4 035 985          | Annen kortsiktig gjeld                   | 8 843 409          | 7 765 293          |
| <b>11 816 846</b>                  | <b>13 677 220</b>  | <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              | <b>37 344 693</b>  | <b>35 062 734</b>  |
| <b>111 821 231</b>                 | <b>120 688 856</b> | <b>Sum gjeld</b>                         | <b>201 620 925</b> | <b>159 135 175</b> |
| <b>240 079 956</b>                 | <b>234 339 669</b> | <b>Sum egenkapital og gjeld</b>          | <b>325 533 582</b> | <b>272 227 119</b> |



Årsregnskap for 2022

**HOLMSKAU EIENDOM AS**  
**1661 ROLVSØY**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



## Resultatregnskap for 2022 HOLMSKAU EIENDOM AS

|   | Note       | 2022                | 2021                |
|---|------------|---------------------|---------------------|
| Salgsinntekter  | 1          | 6 721 959           | 9 802 640           |
| Leieinntekter   | 1          | 10 013 446          | 10 310 368          |
| Gevinst salg eiendom                                  | 1          | 282 081             | 5 344 147           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                            |            | <b>17 017 485</b>   | <b>25 457 155</b>   |
| Varekostnad   |            | (1 548 520)         | (2 977 485)         |
| Lønnskostnad  | 2, 3, 4, 5 | (4 858 520)         | (5 253 549)         |
| Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler |            | (3 321 036)         | (2 703 513)         |
| Annen driftskostnad                                   | 6          | (6 002 024)         | (4 779 716)         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                            |            | <b>(15 730 100)</b> | <b>(15 714 262)</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |            | <b>1 287 385</b>    | <b>9 742 893</b>    |
| Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap   | 7          | 10 625 000          | 17 518 688          |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern              | 7          | 5 009 589           | 3 638 220           |
| Annen renteinntekt                                    |            | 541 051             | 95 629              |
| Annen finansinntekt                                   | 7          | 4 600 000           | 2 266 314           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |            | <b>20 775 640</b>   | <b>23 518 850</b>   |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler                 |            | 0                   | (4 243 555)         |
| Annen rentekostnad                                    |            | (3 450 803)         | (2 912 699)         |
| Annen finanskostnad                                   |            | (6 369)             | 0                   |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |            | <b>(3 457 172)</b>  | <b>(7 156 254)</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                   |            | <b>17 318 469</b>   | <b>16 362 596</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                     |            | <b>18 605 854</b>   | <b>26 105 489</b>   |
| Skattekostnad   | 8, 9       | (997 943)           | (1 800 104)         |
| <b>Årsresultat</b>                                    |            | <b>17 607 911</b>   | <b>24 305 385</b>   |
| <b>Overføringer</b>                                   |            |                     |                     |
| Utbytte   |            | 0                   | 4 000 000           |
| Tilleggsutbytte                                       |            | 3 000 000           | 0                   |
| Konsernbidrag   |            | 0                   | 889 200             |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                |            | 14 607 911          | 19 416 185          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>              |            | <b>17 607 911</b>   | <b>24 305 385</b>   |



## Balanse pr. 31. desember 2022 HOLMSKAU EIENDOM AS

|   | Note   | 2022               | 2021               |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>  |        |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>  |        |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |        |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 10     | 55 271 161         | 69 928 707         |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.        | 10     | 5 678 700          | 7 269 999          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |        | <b>60 949 861</b>  | <b>77 198 706</b>  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |        |                    |                    |
| Investering i datterselskap                                 | 7      | 26 603 598         | 26 552 598         |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 7, 11  | 81 824 014         | 72 701 044         |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 12     | 8 215 239          | 5 048 588          |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 11, 12 | 13 116 238         | 2 750 000          |
| Investeringer i aksjer og andeler                           | 13     | 825 000            | 725 000            |
| Andre fordringer  | 11, 14 | 17 353 501         | 303 501            |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |        | <b>147 937 589</b> | <b>108 080 731</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |        | <b>208 887 450</b> | <b>185 279 437</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |        |                    |                    |
| Varer   | 15     | 1 235 722          | 359 561            |
| <b>Sum varer</b>  |        | <b>1 235 722</b>   | <b>359 561</b>     |
| <b>Fordringer</b>   |        |                    |                    |
| Kundefordringer   | 16     | 4 628 666          | 3 702 983          |
| Andre fordringer  | 14     | 820 764            | 220 400            |
| Konsernfordringer   | 7      | 3 200 000          | 3 850 000          |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |        | <b>8 649 430</b>   | <b>7 773 382</b>   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         | 17     | 21 307 353         | 40 927 289         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |        | <b>21 307 353</b>  | <b>40 927 289</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |        | <b>31 192 505</b>  | <b>49 060 232</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>  |        | <b>240 079 956</b> | <b>234 339 669</b> |



## Balanse pr. 31. desember 2022 HOLMSKAU EIENDOM AS

|   | Note   | 2022               | 2021               |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |        |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                        |        |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>               |        |                    |                    |
| Aksjekapital (2 500 000 aksjer à kr 1,00) | 18, 19 | 2 500 000          | 2 500 000          |
| Overkurs                                  | 19     | 219 943            | 219 943            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>           |        | <b>2 719 943</b>   | <b>2 719 943</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>               |        |                    |                    |
| Annen egenkapital                         | 19     | 125 538 781        | 110 930 870        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>           |        | <b>125 538 781</b> | <b>110 930 870</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                    | 19     | <b>128 258 724</b> | <b>113 650 813</b> |
| <b>Gjeld</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>        |        |                    |                    |
| Utsatt skatt                              | 9      | 7 361 724          | 8 483 367          |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b>    |        | <b>7 361 724</b>   | <b>8 483 367</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>             |        |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner            | 20     | 92 642 662         | 98 528 269         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>         |        | <b>92 642 662</b>  | <b>98 528 269</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>               |        | <b>100 004 386</b> | <b>107 011 636</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                   |        |                    |                    |
| Leverandørgjeld                           |        | 1 228 467          | 734 157            |
| Betalbar skatt                            | 8      | 2 119 586          | 2 596 237          |
| Skyldige offentlige avgifter              |        | 930 824            | 1 170 840          |
| Kortsiktig konserngjeld                   | 7      | 0                  | 1 140 000          |
| Utbytte                                   |        | 3 000 000          | 4 000 000          |
| Annen kortsiktig gjeld                    |        | 4 537 968          | 4 035 985          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>               |        | <b>11 816 846</b>  | <b>13 677 220</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                          |        | <b>111 821 231</b> | <b>120 688 856</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>           |        | <b>240 079 956</b> | <b>234 339 669</b> |

Fredrikstad  
29.06.2023

Terje René Holmskau  
Styrets leder

Hege Holmskau  
Styremedlem

Thomas René Holmskau  
Styremedlem



## CENTER REVISJON

Center Revisjon AS  
Tuneveien 97  
1712 Grålum  
Telefon: 69 10 44 30  
Orgnr. 916788517 MVA  
Bankkonto: 6129.06.78845  
centerrevisjon.no  
Medlem - Den Norske Revisorforening

Til Generalforsamlingen i

**Holmskau Eiendom AS**  
**Orgnr. 989897764**

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Holmskau Eiendom AS som viser et overskudd på kr. 17 607 911 for morselskapet og et overskudd på kr. 14 498 257 for konsernregnskapet.

Årsregnskapet består av

- Selskapsregnskapet som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for det avsluttede regnskapsåret, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for det avsluttede regnskapsåret, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling pr 31. desember 2022 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling pr 31. desember 2022 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet om «revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet». Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlige inkonsistens mellom årsberetningen og annen øvrig informasjon, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon 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
- 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning om 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 revisjon 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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

Sarpsborg, 29. juni 2023

**Center Revisjon AS**

Jon R. Andersen

Statsautorisert revisor



## Kontantstrømoppstilling HOLMSKAU EIENDOM AS

|   | Note | 2022                | 2021               |
|---|------|---------------------|--------------------|
| <b>Likvider tilført/brukt på virksomheten:</b>  |      |                     |                    |
| Årsresultat                                     |      | 17 607 911          | 24 305 385         |
| +/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler       |      | (3 982 081)         | (6 497 898)        |
| + Ordinære avskrivninger                        |      | 3 321 036           | 2 703 513          |
| +/- Endring i utsatt skatt                      |      | (1 121 643)         | (1 046 933)        |
| Tilført fra årets virksomhet                    |      | <u>15 825 223</u>   | <u>19 464 068</u>  |
| +/- Endr. i lager, debitorer og kreditorer      |      | (1 307 535)         | (1 693 938)        |
| +/- Endr. i andre tidsavgrensningsposter        |      | <u>(667 032)</u>    | <u>(3 667)</u>     |
| A = Netto likviditetsendr. fra virksomhet       |      | <u>13 850 656</u>   | <u>17 766 463</u>  |
| <b>Likvider tilført/brukt på investeringer:</b> |      |                     |                    |
| - Investeringer i varige driftsmidler           |      | 16 909 890          | (3 978 015)        |
| +/- Endring andre investeringer                 |      | <u>(39 856 858)</u> | <u>18 318 599</u>  |
| B = Netto likviditetsendr. fra investering      |      | <u>(22 946 969)</u> | <u>14 340 584</u>  |
| <b>Likvider tilført/brukt på finansiering:</b>  |      |                     |                    |
| + Opptak av ny gjeld (korts. og langs.)         |      | 0                   | 4 416 047          |
| - Nedbetaling av gammel gjeld                   |      | (7 523 624)         | 0                  |
| - Utbytte                                       |      | <u>(3 000 000)</u>  | <u>(4 000 000)</u> |
| C = Netto likviditetsendr. fra finansiering     |      | <u>(10 523 624)</u> | <u>416 047</u>     |
| + Likviditetsbeholdning 1.1.                    |      | 40 927 289          | 8 404 195          |
| A+B+C Netto endr. i likvider gjennom året       |      | <u>(19 619 937)</u> | <u>32 523 095</u>  |
| = Likviditetsbeholdning 31.12.                  |      | <u>21 307 353</u>   | <u>40 927 289</u>  |



## Årsberetning 2022 HOLMSKAU EIENDOM AS

### Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet er et eiendomsselskap, som utvikler og bygger næringseiendom for salg og utleie i Viken. Forretningskontoret er beliggende i Fredrikstad kommune.

### Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet hadde i 2022 driftsinntekter på kr 17 322 412 og resultatet ble et overskudd på kr. 17 607 911. Selskapet har en bokført egenkapital på kr. 128 258 724, tilsvarende egenkapitalandel på 53,42%. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Finansiell risiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og har økende fokus på likviditeten med bakgrunn i den vekst selskapet har hatt de siste årene, og forventede investeringer i 2023. Selskapet er lite eksponert for risiko knyttet til valutakursendringer. Selskapet har inngått renteswapavtale med fastrente på en andel av selskapets gjeld. Selskapet er dermed mindre eksponert for endringer i rentenivået og styret anser renterisikoen for å være lav.

### Forsknings - og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter

### Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetning om fortsatt drift er til stede.

### Arbeidsmiljø

Styret mener arbeidsmiljøet er tilfredsstillende. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2022. Sykefraværet i år 2022 har vært av moderat karakter.

### Likestilling

Selskapet er positive til likestilling. Selskapet hadde pr. 31.12.2022 to kvinner og fem menn ansatt. Styret består av to menn og en kvinne. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

### Diskriminering

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. Selskapet ønsker å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Selskapet arbeider aktivt og målrettet for å utforme og tilrettelegge de fysiske forholdene slik at virksomhetens ulike funksjoner kan benyttes av flest mulig.

### Ytre miljø

Avfallshåndtering ved byggeprosjekter håndteres innenfor de krav myndighetene stiller. Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg.

### Sosiale forhold

Selskapet har utarbeidet en redegjørelse for aktsomhetsvurderinger i forbindelse med arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, i henhold til åpenhetsloven. Redegjørelsen er publisert på selskapets hjemmeside og er tilgjengelig på forespørsel.

### Styreansvarsforsikring

Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer for mulig ansvar overfor selskapet og tredjeparter.

Fredrikstad, 29.06.2023

Terje Holmskau  
Styrets leder

Hege Holmskau  
Styremedlem

Thomas René Holmskau  
Styremedlem





## Noter 2022

### HOLMSKAU EIENDOM AS

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

#### Salgsinntekter

Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Inntekter fra utleie resultatføres løpende i takt med leieperioden.

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som påløpte kostnad i forhold til totalt estimert kostnad. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

#### Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

#### Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet. Utbytte fra tilknyttet selskap er inntektsført samme år som det er vedtatt.



## Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav.

## Kortsiktige plasseringer

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

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

## Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

## Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

## Note 1 - Spesifikasjon salgsinntekter

Salgsinntekter spesifisert på virksomhetsområder

|                         | 2022       | 2021       |
|-------------------------|------------|------------|
| Salgsinntekter          | 6 721 959  | 10 374 266 |
| Leieinntekter           | 10 013 446 | 10 310 368 |
| Gevinst salg av eiendom | 282 081    | 5 344 147  |

## Note 2 - Lønnskostnader etc

|                            | 2022             | 2021             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Lønn                       | 4 014 141        | 4 397 279        |
| Arbeidsgiveravgift         | 609 208          | 650 591          |
| Pensjonskostnader          | 106 998          | 94 062           |
| Andre ytelser / Refusjoner | 128 174          | 111 617          |
| <b>Sum</b>                 | <b>4 858 521</b> | <b>5 253 549</b> |

## Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Gjeldende pensjonsordning oppfyller kravene etter loven.

## Note 4 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 6 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.



## Note 5 - Ytelser til ledende personer

|                          | Lønn    | Annen godtgjørelse |
|--------------------------|---------|--------------------|
| Ytelser til daglig leder | 697 000 | 10 745             |

### Mer om ytelser til ledende personer

Samlede lønnytelser til ansatte som også er styremedlemmer er 701 392.

Styreleder inngår i selskapets kollektive pensjonsordning. Det er ikke utbetalt styrehonorar.

## Note 6 - Revisjon

|                                     | 2022           | 2021           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Revisjon                            | 70 000         | 70 000         |
| Andre tjenester                     | 81 250         | 81 200         |
| <b>Sum godtgjørelse til revisor</b> | <b>151 250</b> | <b>166 200</b> |

## Note 7 - Investeringer i Datterselskap

| Foretaksnavn              | Foretakssted | Eierandel/<br>stemmeandel | Selskapets egenkapital<br>31. desember 2022 | Selskapets resultat<br>for 2022 |
|---------------------------|--------------|---------------------------|---|---------------------------------|
| Zinkbygg Råde AS          | Fredrikstad  | 100%                      | 227 737                                     | - 71 346                        |
| Holmskau Eiendom Rygge AS | Fredrikstad  | 100%                      | 11 949 604                                  | 1 763 006                       |
| Konrad Lundeby AS         | Fredrikstad  | 100%                      | 460 705                                     | 97 587                          |
| Seut Brygge AS            | Fredrikstad  | 92%                       | - 6 542 281                                 | - 2 150 206                     |
| Holmskau Prosjekt AS      | Fredrikstad  | 90,01%                    | 11 331 778                                  | 4 175 403                       |
| Prosjekt 1 AS             | Fredrikstad  | 51%                       | 169 627                                     | 75 197                          |

Investeringer i datterselskap er bokført til kostpris.

Det er bokført langsiktige lån til datterselskap med kr. 81 824 014. Det er beregnet renter på lån med kr. 5 009 589.

Det er inntektsført utbytte fra datterselskap med kr. 3 200 000. Det er ikke avgitt konsernbidrag til datterselskap i 2022.

## Note 8 - Skatt

|  | 2022             | 2021              |
|--|------------------|-------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad                | 18 605 854       | 26 105 489        |
| +/- Permanente forskjeller                         | (14 069 752)     | (18 016 101)      |
| +/- Årets endring i midlertidige forskjeller       | 5 098 379        | 4 851 688         |
| <b>Årets skattegrunnlag</b>                        | <b>9 634 481</b> | <b>12 941 076</b> |
| Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22% | 2 119 586        | 2 847 037         |
| Sum  | 2 119 586        | 2 847 037         |
| +/- Endring i utsatt skatt                         | (1 121 643)      | (1 046 933)       |
| <b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>          | <b>997 943</b>   | <b>1 800 104</b>  |
| Betalbar skatt i skattekostnad                     | 2 119 586        | 2 847 037         |
| -Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden          |                  | (250 800)         |
| <b>Betalbar skatt i balansen</b>                   | <b>2 119 586</b> | <b>2 596 237</b>  |



## Note 9 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til:       | 01.01.2022       | 31.12.2022       | Endring          |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Anleggsmidler                               | 14 446 848       | 13 967 046       | 479 802          |
| Omløpsmidler                                | (93 420)         | (89 195)         | (4 225)          |
| Kortsiktig gjeld                            | (35 000)         | (35 000)         | 0                |
| Gevinst- og tapskonto                       | 24 242 332       | 19 619 530       | 4 622 802        |
| Sum midlertidige forskjeller                | 38 560 760       | 33 462 381       | 5 098 379        |
| <b>Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22%</b> | <b>8 483 367</b> | <b>7 361 724</b> | <b>1 121 643</b> |

## Note 10 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

|   | Tomter           | Bygninger og annen fast eiendom | Driftsløsøre, inventar o.l | Sum               |
|---|------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2022             | 9 463 836        | 66 588 889                      | 9 728 056                  | 85 780 781        |
| Tilgang i året                          | 11 500           | 30 025                          | 49 536                     | 91 061            |
| Avgang i året                           | 0                | (12 945 884)                    | 0                          | (12 945 884)      |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>      | <b>9 475 336</b> | <b>53 673 030</b>               | <b>9 777 592</b>           | <b>72 925 958</b> |
| Akk. av- og nedskr. 01.01.2022          |                  | (6 197 005)                     | (2 458 056)                | (8 655 061)       |
| Akkumulerte avskr. 31.12.2022           |                  | (7 877 205)                     | (4 098 892)                | (11 976 097)      |
| <b>Balanseført verdi pr. 31.12.2022</b> | <b>9 475 336</b> | <b>45 795 825</b>               | <b>5 678 700</b>           | <b>60 949 861</b> |
| Årets avskrivninger                     |                  | (1 680 200)                     | (1 640 836)                | (3 321 036)       |
| Økonomisk levetid                       |                  | 0 - 80 år                       | 3 - 20 år                  |                   |
| <b>Avskrivningsplan: Lineær</b>         |                  | <b>0 - 10 %</b>                 | <b>5 - 33,33 %</b>         |                   |

## Note 11 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

112 293 752

## Note 12 - Investeringer i tilknyttet selskap

| Foretaksnavn            | Foretakssted | Eierandel/<br>stemmeandel | Selskapets egenkapital<br>"31. desember 2022" | Selskapets resultat<br>for 2022 |
|-------------------------|--------------|---------------------------|---|---------------------------------|
| H & H Næringsbygg AS    | Moss         | 50%                       | - 241 196                                     | - 242 696                       |
| Tindlund Terrasse AS    | Fredrikstad  | 50%                       | - 24 737                                      | - 17 743                        |
| Hvaler Marinepark AS    | Fredrikstad  | 50%                       | 53 246  | - 41 184                        |
| Seut Utvikling AS       | Gressvik     | 45%                       | 1 828 466                                     | 4 556 752                       |
| TTA Viken AS            | Fredrikstad  | 33,33%                    | 4 775 788                                     | - 214 107                       |
| Motorsportveien 28 AS   | Moss         | 33,33%                    | 11 160  | - 6 000                         |
| Kortbølgen 9 Eiendom AS | Moss         |                           | - 1 546 595                                   | - 1 550 003                     |
| Moss Næringsssenter AS  | Moss         | 30%                       | 66 604  | - 32 466                        |

Investeringer i tilknyttede selskap er bokført til anskaffelseskost.

Det er bokført fordringer på tilknyttet selskap med kr. 13 116 238.



## Note 13 - Investeringer i aksjer og andeler

### Investering i aksjer og andeler

| Foretaksnavn                | Foretakssted | Eierandel/ stemmeandel |
|-----------------------------|--------------|------------------------|
| Fredrikstad Fotball Invest  | Fredrikstad  | 25 aksjer              |
| Marin Two Invest AS         | Fredrikstad  | 2,94%                  |
| Stjernen Holding AS         | Fredrikstad  | 60 aksjer              |
| Rush Entertainment Group AB | Sverige      | 0,125%                 |

Investeringer i aksjer er bokført til anskaffelseskost, korrigert for nedskrivning ved varig verdifall.

## Note 14 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 15 - Varer

|                     | 2022             | 2021           |
|---------------------|------------------|----------------|
| Prosjekter i arbeid | 1 235 722        | 359 561        |
| <b>Sum</b>          | <b>1 235 722</b> | <b>359 561</b> |

## Note 16 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2022.

|   | 2022             | 2021             |
|---|------------------|------------------|
| Kundefordringer til pålydende           | 4 728 666        | 3 802 983        |
| Avsatt til dekning av usikre fordringer | (100 000)        | (100 000)        |
| <b>Netto oppførte kundefordringer</b>   | <b>4 628 666</b> | <b>3 702 983</b> |

## Note 17 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 170 334. Skyldig skattetrekk er kr 169 234.

## Note 18 - Aksjekapital og aksjonærer

| Aksjeklasse     | Antall aksjer    | Pålydende | Bokført verdi       |
|-----------------|------------------|-----------|---------------------|
| Ordinære aksjer | 2 500 000        | 1,00      | 2 500 000,00        |
| <b>Sum</b>      | <b>2 500 000</b> |           | <b>2 500 000,00</b> |

| Aksjeeier                   | Antall aksjer    | Eierandel      | Aksjeklasse     |
|-----------------------------|------------------|----------------|-----------------|
| HOLMSKAU, TERJE             | 2 500 000        | 100,00%        | Ordinære aksjer |
| <b>Totalt antall aksjer</b> | <b>2 500 000</b> | <b>100,00%</b> |                 |

Det er bokført gjeld til aksjonær med kr. (251 433). Beløpet er ikke renteberegnet.

| Tittel     | Navn           | Antall aksjer |
|------------|----------------|---------------|
| styreleder | Terje Holmskau | 2 500 000     |



## Note 19 - Egenkapital

|                               | Aksjekapital     | Overkurs       | Annen EK               | Sum                |
|-------------------------------|------------------|----------------|------------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.2022        | 2 500 000        | 219 943        | 110 930<br>870         | 113 650 813        |
| Tilleggsutbytte               |                  |                | (3 000 000)            | (3 000 000)        |
| Årets resultat                |                  |                | 17 607 911             | 17 607 911         |
| <b>Egenkapital 31.12.2022</b> | <b>2 500 000</b> | <b>219 943</b> | <b>125 538<br/>781</b> | <b>128 258 724</b> |

## Note 20 - Pantstillelser og garantier

| Spesifikasjon  | 2022         | 2021         |
|--|--------------|--------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner                         | (92 642 662) | (98 528 269) |
| <b>Sum</b>   |              |              |
| Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld | 54 678 999   | 39 380 800   |
| <b>Sum</b>   |              |              |

Selskapet har garantiforpliktelser overfor datterselskap på MNOK 148,9 og overfor tilknyttet selskap med MNOK 2,75.

Det er avgitt pant i fast eiendom for MNOK 94. Pantet omfatter underliggende eiendomsselskaper i tillegg til bokført fast eiendom.

Selskapet har i 2022 hatt kausjonsansvar overfor Holmskau Prosjekt AS i forbindelse med innvilget byggån hos datterselskapet.

Langsiktig gjeld forfaller rullerende innen 5 år.

Det er avgitt pant i motorvogn i forbindelse med leasingavtale.



**Konsern**  
**Kontantstrømoppstilling**  
**HOLMSKAU EIENDOM AS**

|   | Note | 2022                | 2021               |
|---|------|---------------------|--------------------|
| <b>LIKVIDER TILFØRT/BRUKT PÅ VIRKSOMHETEN</b>   |      |                     |                    |
| Årsresultat                                     |      | 14 498 257          | 22 660 078         |
| +/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler       |      | (3 950 447)         | (6 497 898)        |
| + Ordinære avskrivninger                        |      | 4 869 046           | 4 256 262          |
| +/- Endring i utsatt skatt                      |      | (3 051 637)         | (53 113)           |
| Tilført fra årets virksomhet                    |      | <u>12 365 219</u>   | <u>20 365 329</u>  |
| +/- Endr.i lager, debitorer og kreditorer       |      | 10 862 936          | 8 261 295          |
| +/- Endr.i andre tidsavgrensningsposter         |      | <u>9 139 172</u>    | <u>3 628 917</u>   |
| A = Netto likviditetsendr. fra virksomhet       |      | <u>32 367 327</u>   | <u>32 255 541</u>  |
| <b>LIKVIDER TILFØRT/BRUKT PÅ INVESTERINGER:</b> |      |                     |                    |
| - Investeringer i varige driftsmidler           |      | (44 618 129)        | (15 123 056)       |
| +/- Endring i andre investeringer               |      | <u>(40 555 396)</u> | <u>21 046 978</u>  |
| B = Netto likviditetsendr. fra investering      |      | <u>(85 173 525)</u> | <u>5 923 922</u>   |
| <b>LIKVIDER TILFØRT/BRUKT PÅ FINANSIERING:</b>  |      |                     |                    |
| + Opptak av ny gjeld (korts. og langs.)         |      | 66 344 356          | 16 568 697         |
| - Nedbetaling av gammel gjeld                   |      | (24 855 560)        | (454 852)          |
| + Innbetaling av egenkapital                    |      | 100 000             |                    |
| - Utbytte                                       |      | <u>(3 800 000)</u>  | <u>(5 150 000)</u> |
| C = Netto likviditetsendr. fra finansiering     |      | <u>37 788 796</u>   | <u>10 963 845</u>  |
| + Likviditetesbeholdning 1.1.                   |      | 59 944 734          | 10 801 426         |
| A+B+C Netto endr. i likvider gjennom året       |      | <u>(15 017 402)</u> | <u>49 143 308</u>  |
| = Likviditetsbeholdning 31.12.                  |      | <u>44 927 332</u>   | <u>59 944 734</u>  |



## Årsberetning 2022 Holmskau Eiendom AS KONSERN

### Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet er et eiendomsselskap, som bygger, utvikler og har løpende leieforhold av næringsseiendom i Viken. Forretningskontoret er beliggende i Fredrikstad kommune.

### Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Konsernet hadde i 2022 driftsinntekter på kr. 85 993 102 og resultatet ble et overskudd på kr. 14 498 257.

Konsernet har en bokført egenkapital på kr. 123 912 657 tilsvarende egenkapitalandel på 38%.

Styret mener at det foreligger merverdier i eiendom og at reell egenkapital er høyere enn bokført. Styret mener årsregnskapet for øvrig gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Finansiell risiko

Styret vurderer likviditeten i konsernet som god, og har økende fokus på likviditeten med bakgrunn i den vekst konsernet har hatt de siste årene, og forventede investeringer i 2023. Konsernet er lite eksponert for risiko knyttet til valutakursendringer. Morselskapet, som finansierer underliggende investeringer, har inngått renteswapavtale med fastrente på en andel av selskapets gjeld. Konsernet er dermed mindre eksponert for endringer i rentenivået og styret anser renterisikoen for å være lav.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Konsernet har for tiden ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetning om fortsatt drift er til stede.

### Arbeidsmiljø

Styret mener arbeidsmiljøet er tilfredsstillende. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2022.

Sykefraværet i år 2022 har vært av moderat karakter.

### Likestilling

Konsernet er positivt til likestilling. Konsernet hadde pr. 31.12.2022 to kvinner og fem menn ansatt. Styret består av to menn og en kvinne. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

### Diskriminering

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Konsernet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. Konsernet ønsker å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Selskapene arbeider aktivt og målrettet for å utforme og tilrettelegge de fysiske forholdene slik at virksomhetens ulike funksjoner kan benyttes av flest mulig.

### Ytre miljø

Avfallshåndtering ved byggeprosjekter håndteres innenfor de krav myndighetene stiller. Konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg.

### Sosiale forhold

Morselskapet har utarbeidet en redegjørelse for aktsomhetsvurderinger i forbindelse med arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, i henhold til åpenhetsloven. Redegjørelsen er publisert på konsernets hjemmeside og er tilgjengelig på forespørsel.

Fredrikstad, 29.06.2023

Terje Holmskau  
Styrets leder

Hege Holmskau  
Styremedlem

Thomas René Holmskau  
Styremedlem



## Noter 2022

### HOLMSKAU EIENDOM AS KONSERN

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

#### Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Holmskau Eiendom AS og selskaper Holmskau Eiendom AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert, herunder interne gevinster. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20% og 50%).

#### Salgsinntekter

Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Inntekter fra utleie resultatføres løpende i takt med leieperioden.

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

#### Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.



## Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

## Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav.

## Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

## Kortsiktige plasseringer

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

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

## Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

## Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

## Note 1 - Salgsinntekter

### Salgsinntekter spesifisert på virksomhetsområder

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Salgsinntekter entreprenørvirksomhet | 53 352 970 |
| Salgsinntekter boligproduksjon       | 15 324 891 |
| Leieinntekter                        | 16 925 161 |
| Andre driftsinntekter                | 390 081    |

Geografisk marked er Østlandet.



## Note 2 - Lønnskostnader

| Spesifikasjon av lønnskostnader     | 2022             | 2021             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Lønn                                | 5 016 687        | 4 397 279        |
| Arbeidsgiveravgift                  | 766 802          | 650 591          |
| Pensjonskostnader                   | 133 565          | 94 062           |
| Andre relaterte ytelser/ refusjoner | 154 269          | 111 617          |
| <b>Sum</b>                          | <b>6 071 323</b> | <b>5 253 549</b> |

Konsernet har sysselsatt 6 årsverk i regnskapsåret.

## Note 3 - Obligatorisk tjenstepensjon

### Obligatorisk tjenstepensjon

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredstiller kravene i loven.

## Note 4 - Ytelse til ledende personer

### Ytelse til ledende personer

| Type ytelse        | Styreleder |
|--------------------|------------|
| Lønn               | 697 000    |
| Annen godtgjørelse | 10 745     |

Samlede lønnsytelser til ansatte som også er styremedlemmer er kr. 701 392.

Styreleder inngår i selskapets kollektive pensjonsordning. Det er ikke utbetalt styrehonorar.

## Note 5 - Revisjon

### Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr. 180 560. Honorar for annen bistand utgjør kr. 133 750. Det er ikke kostnadsført honorarer for andre attestasjonstjenester eller skatterådgivning.

## Note 6 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til:                          | 01.01.2022        | 31.12.2022        | Endring    |
|--|-------------------|-------------------|------------|
| Anleggsmidler  | 30 331 683        | 30 495 411        | - 163 728  |
| Omløpsmidler   | 8 610 310         | 2 519 895         | 6 090 415  |
| Langsiktig gjeld   | -35 000           | -35 000           | 0          |
| Kortsiktig gjeld   | -1 740 000        | -1 740 000        | 0          |
| Gevinst- og tapskonto  | 36 742 889        | 29 399 974        | 7 342 915  |
| Skattemessig fremførbart underskudd                            | - 415 499         | - 1 375 485       | 959 986    |
| Sum midlertidige forskjeller                                   | 73 494 383        | 59 264 795        | 14 229 588 |
| Utsatt skatt merverdier varige driftsmidler vedrørende oppkjøp | 3 128 580         | 3 099 282         | 29 298     |
| <b>Utsatt skatt 31.12.2022</b>                                 | <b>19 315 778</b> | <b>16 137 537</b> |            |

Utsatt skattefordel som ikke er balanseført utgjør kr. 97 305 per 31.12.

Inngående midlertidige forskjeller på selskap anskaffet i 2022 er ikke medtatt i oppstillingen.



## Note 7 - Skatt

| Grunnlag for beregning av skatt            | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| Betalbar skatt for konsernet basert på 22% | 5 093 985        | 3 575 738        |
| +/- Endring i utsatt skatt                 | - 3 080 935      | 3 129 048        |
| <b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>  | <b>2 013 050</b> | <b>6 704 786</b> |
| <b>Betalbar skatt i balansen</b>           | <b>5 093 985</b> | <b>3 575 738</b> |

## Note 8 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

### Spesifikasjon varige driftsmidler

|   | Tomter            | Bygninger og annen fast eiendom | Driftsløsøre, inventar o.l | Sum                |
|---|-------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2022             | 11 494 993        | 135 683 165                     | 11 201 048                 | 158 379 206        |
| Oppskrivning per 01.01.2022             |                   | 9 158 000                       |                            | 9 158 000          |
| Merverdier fast eiendom oppkjøp         | 3 700 089         | 10 920 246                      |                            | 14 620 335         |
| Tilgang i året                          | 19 200            | 62 566 011                      | 69 536                     | 62 654 747         |
| Avgang i året                           |                   | -12 945 884                     |                            | (12 945 884)       |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>      | <b>15 214 282</b> | <b>205 381 538</b>              | <b>11 270 584</b>          | <b>231 866 404</b> |
| Akk. av- og nedskr. 01.01.2022          |                   | -21 927 136                     | -3 557 009                 | (25 484 145)       |
| Akkumulerte avskr. 31.12.2022           |                   | - 24 821 611                    | - 5 301 445                | (30 123 056)       |
| <b>Balanseført verdi pr. 31.12.2022</b> | <b>15 214 282</b> | <b>180 559 927</b>              | <b>5 969 139</b>           | <b>201 743 348</b> |
| Årets avskrivninger                     |                   | - 2 991 436                     | -1 744 436                 | (4 735 872)        |
| Økonomisk levetid                       |                   | 0 - 100 år                      | 3 - 10 år                  |                    |
| <b>Avskrivningsplan: Lineær</b>         |                   | <b>0 - 33,33 %</b>              | <b>10 - 33,33 %</b>        |                    |

## Note 9 - Investeringer i tilknyttet selskap

### Investeringer i tilknyttet selskap

| Foretaksnavn            | Foretakssted | Eierandel/<br>stemmeandel | Selskapets egenkapital<br>per 31.12.2022 | Selskapets resultat<br>for 2022 |
|-------------------------|--------------|---------------------------|--|---------------------------------|
| H & H Næringsbygg AS    | Moss         | 50%                       | -241 196                                 | - 242 696                       |
| Tindlund Terrasse AS    | Fredrikstad  | 50%                       | - 24 737                                 | - 17 743                        |
| Hvaler Marinepark AS    | Fredrikstad  | 50%                       | 53 246                                   | - 41 184                        |
| OHG 37 AS               | Fredrikstad  | 50%                       | - 2 494 641                              | - 523 129                       |
| Grinda Bolig AS         | Halden       | 50%                       | 86 050                                   | - 2 502                         |
| Seut Utvikling AS       | Lysaker      | 45%                       | 1 828 466                                | 4 556 752                       |
| Motorsportveien 28 AS   | Moss         | 33,33%                    | 11 160                                   | - 6 000                         |
| Kortbølgen 9 Eiendom AS | Fredrikstad  | 33,33%                    | - 1 546 595                              | - 1 550 003                     |
| TTA Viken AS            | Fredrikstad  | 33,33%                    | 4 775 788                                | - 214 107                       |
| Moss Næringscenter AS   | Moss         | 30%                       | 66 604                                   | - 32 466                        |

Investeringer i tilknyttede selskap er bokført til anskaffelseskost. Det er ikke foretatt nedskrivning av aksjene da reell egenkapital er tilstede.

Det er bokført kr. 7 425 000 i utbytte fra tilknyttet selskap i 2022.

Det er bokført fordring på tilknyttet selskap med kr 13 116 238. Det er bokført renter på kr. 145 106 i 2022.



## Note 10 - Aksjer og andeler

### Aksjer og andeler

Investering i aksjer og andeler

| Foretaksnavn                | Foretakssted | Eierandel/<br>stemmeandel |
|-----------------------------|--------------|---------------------------|
| Fredrikstad Fotball Invest  | Fredrikstad  | 25 aksjer                 |
| Stjernen Holding AS         | Fredrikstad  | 60 aksjer                 |
| Marine Two Invest AS        | Fredrikstad  | 2,94%                     |
| Rush Entertainment Group AB | Sverige      | 0,125%                    |

Investeringer i aksjer er bokført til anskaffelseskost nedskrevet for varig verdifall.

## Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer er regnskapsmessig nedskrevet med kr. 4 243 555.

## Note 12 - Varer

| Varebeholdning 31.12.   | 2022              | 2021              |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Varer under tilvirkning | 12 114 408        | 13 975 367        |
| <b>Sum</b>              | <b>12 114 408</b> | <b>13 975 367</b> |

Varelager består av eiendomsprosjekter i produksjon.

## Note 13 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

| Spesifikasjon kundefordringer           | 2022              | 2021              |
|---|-------------------|-------------------|
| Kundefordringer til pålydende           | 14 171 491        | 24 044 348        |
| Avsatt til dekning av usikre fordringer | (100 000)         | (100 000)         |
| <b>Netto oppførte kundefordringer</b>   | <b>14 071 491</b> | <b>23 944 348</b> |

## Note 14 - Langsiktige tilvirkningskontrakter

| Type  | 2022             | 2021             |
|---|------------------|------------------|
| Inntektsført langsiktig tilvirkningkontrakt | 19 187 962       | 16 317 086       |
| Kostnadsført langsiktig tilvirkningkontrakt | - 16 439 117     | - 15 160 808     |
| <b>Sum</b>                                  | <b>2 748 845</b> | <b>1 156 278</b> |

Langsiktige tilvirkningskontrakter gjelder oppføring av næringseiendom.

## Note 15 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 223 027. Skyldig skattetrekk er kr. 221 927.

## Note 16 - Aksjekapital

Foretaket har 2 500 000 aksjer, pålydende kr 1,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 2 500 000.

Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.



## Note 17 - Aksjonærer

Foretakets aksjonær pr 31.12.2022

Foretaket har 1 aksjonær.

| Aksjonærens navn | Antall aksjer    | Eierandel      |
|------------------|------------------|----------------|
| HOLMSKAU, TERJE  | 2 500 000        | 100,00%        |
| <b>Sum</b>       | <b>2 500 000</b> | <b>100,00%</b> |

## Note 18 - Egenkapital

|                                | Aksjekapital     | Overkurs       | Annen EK           | Sum                |
|--------------------------------|------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.2022         | 2 500 000        | 219 943        | 110 372 001        | 113 091 944        |
| Årets resultat                 |                  |                | 14 498 257         | 14 498 257         |
| Andre endringer                |                  |                | 122 456            | 122 456            |
| Avsatt utbytte                 |                  |                | (3 000 000)        | (3 000 000)        |
| Avsatt utbytte til minoriteter |                  |                | (800 000)          | (800 000)          |
| <b>Egenkapital 31.12.2022</b>  | <b>2 500 000</b> | <b>219 943</b> | <b>121 192 714</b> | <b>123 912 657</b> |
| <b>Minoritetsinteresser</b>    |                  |                | <b>1 353 904</b>   | <b>1 353 904</b>   |

Andre endringer er knyttet til endringer ved eliminering av aksjeposter og merverdier grunnet oppkjøp.

## Note 19 - Pantstillelser og garantier

### Pantstillelser og garantier

| Spesifikasjon   | 2022                 | 2021                 |
|---|----------------------|----------------------|
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner             | (141 063 196)        | (98 752 168)         |
| Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner             | (29 445)             | (7 516 000)          |
| <b>Sum</b>  | <b>(141 092 641)</b> | <b>(106 268 168)</b> |
| Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld | 195 889 263          | 149 245 188          |
| <b>Sum</b>  | <b>195 889 263</b>   | <b>149 245 188</b>   |

Langsiktig gjeld forfaller rullerende innen fem år. Kortsiktig gjeld gjelder byggelån som som forfaller i sin helhet innen ett år.

Det er avgitt pant i motorvogn i forbindelse med leasingavtale.

Konsernet har garantiforpliktelser overfor tilknyttet selskap med inntil kr. 2 750 000.

Ikke bokførte garantiforpliktelser i forbindelse med løpende prosjekter utgjør kr. 249 000.

Det er avgitt pant i fast eiendom for kr. 248 000 000. Pantet omfatter fast eiendom i flere selskap i konsernet.

## Note 20 - Øvrig langsiktig gjeld

Det er bokført gjeld til minoritetsiere i datterselskap med kr. (6 978 194). Det er bokført renter på kr. 275 638 i 2022. Det er bokført kortsiktig gjeld til minoritetsiere med kr. (237 370).