



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 966 602
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRINDLØKKEN AS
Forretningsadresse: Nedre vei 8
3183 HORTEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Clausen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 29.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salg av leiligheter		104 725 227	68 796 838
Sum inntekter		104 725 227	68 796 838
Kostnader			
Byggekostnad		92 132 824	60 687 407
Lønnskostnad	4		
Annen driftskostnad	4	1 225 966	1 595 891
Sum kostnader		93 358 790	62 283 298
Driftsresultat		11 366 437	6 513 540
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			52
Sum finansinntekter			52
Annen finanskostnad			
Netto finans			52
Ordinært resultat før skattekostnad		11 366 437	6 513 592
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 500 913	427 663
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 865 524	6 085 929
Årsresultat		8 865 524	6 085 929
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 865 524	6 085 929
Totalresultat		8 865 524	6 085 929
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	2		4 570 719
Avsatt til annen egenkapital	2	8 865 524	1 515 210
Sum overføringer og disponeringer		8 865 524	6 085 929



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	211 285	
Sum immaterielle eiendeler		211 285	
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		211 285	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1, 8	82 465 748	57 931 326
Fordringer			
Kundefordringer	9	36 881 606	68 796 838
Andre kortsiktige fordringer	5	2 700 443	
Sum fordringer		39 582 049	68 796 838
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 980 138	273 071
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 980 138	273 071
Sum omløpsmidler		124 027 935	127 001 235
SUM EIENDELER		124 239 220	127 001 235
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	2		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	2		
Annen egenkapital	2	10 380 735	1 515 210
Udekket tap	2		
Sum opptjent egenkapital		10 380 735	1 515 210
Sum egenkapital		10 480 735	1 615 210
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		25 602
Sum avsetninger for forpliktelser			25 602
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 8	37 800 000	52 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7	29 001 319	27 372 554
Sum annen langsiktig gjeld		66 801 319	80 172 554
Sum langsiktig gjeld		66 801 319	80 198 156
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	35 901 893	37 969 917
Leverandørgjeld		5 335 095	6 740 650
Betalbar skatt	6	2 737 800	402 061
Annen kortsiktig gjeld		2 982 378	75 240
Sum kortsiktig gjeld		46 957 166	45 187 868
Sum gjeld		113 758 485	125 386 024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		124 239 220	127 001 235



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 694110

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 966 602
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRINDLØKKEN AS
Forretningsadresse: Nedre vei 8
3183 HORTEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Clausen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.07.2022



Organisasjonsnr: 919 966 602
GRINDLØKKEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salg av leiligheter		104 725 227	68 796 838
Sum inntekter		104 725 227	68 796 838
Kostnader			
Byggekostnad		92 132 824	60 687 407
Lønnskostnad	4		
Annen driftskostnad	4	1 225 966	1 595 891
Sum kostnader		93 358 790	62 283 298
Driftsresultat		11 366 437	6 513 540
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			52
Sum finansinntekter			52
Annen finanskostnad			
Netto finans			52
Ordinært resultat før skattekostnad			
skattekostnad		11 366 437	6 513 592
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 500 913	427 663
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 865 524	6 085 929
Årsresultat		8 865 524	6 085 929
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
		8 865 524	6 085 929
Totalresultat		8 865 524	6 085 929
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	2		4 570 719
Avsatt til annen egenkapital	2	8 865 524	1 515 210
Sum overføringer og disponeringer		8 865 524	6 085 929



Organisasjonsnr: 919 966 602
GRINDLØKKEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6 211 285
Sum immaterielle eiendeler 211 285

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme
konsern 7
Andre langsiktige
fordringer 5

Sum anleggsmidler 211 285 0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 1, 8 82 465 748 57 931 326

Fordringer

Kundefordringer 9 36 881 606 68 796 838
Andre kortsiktige
fordringer 5 2 700 443
Sum fordringer 39 582 049 68 796 838

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 1 980 138 273 071
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 980 138 273 071

Sum omløpsmidler 124 027 935 127 001 235

SUM EIENDELER 124 239 220 127 001 235

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 2, 3 100 000 100 000
Annen innskutt egenkapital 2
Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

Opptjent egenkapital

Fond for
vurderingsforskjeller 2
Annen egenkapital 2 10 380 735 1 515 210



Udekket tap	2		
Sum opptjent egenkapital		10 380 735	1 515 210
Sum egenkapital		10 480 735	1 615 210
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		25 602
Sum avsetninger for forpliktelser			25 602
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5, 8	37 800 000	52 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7	29 001 319	27 372 554
Sum annen langsiktig gjeld		66 801 319	80 172 554
Sum langsiktig gjeld		66 801 319	80 198 156
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	35 901 893	37 969 917
Leverandørgjeld		5 335 095	6 740 650
Betalbar skatt	6	2 737 800	402 061
Annen kortsiktig gjeld		2 982 378	75 240
Sum kortsiktig gjeld		46 957 166	45 187 868
Sum gjeld		113 758 485	125 386 024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		124 239 220	127 001 235



Årsregnskap 2021

Grindløkken AS

Org.nr.:919 966 602



Resultatregnskap

Grindløkken AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salg av leiligheter		104 725 227	68 796 838
Sum driftsinntekter		104 725 227	68 796 838
Byggekostnad		92 132 824	60 687 407
Annen driftskostnad	4	1 225 966	1 595 891
Sum driftskostnader		93 358 790	62 283 298
Driftsresultat		11 366 437	6 513 540
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	52
Resultat av finansposter		0	52
Ordinært resultat før skattekostnad		11 366 437	6 513 592
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 500 913	427 663
Ordinært resultat		8 865 524	6 085 929
Årsresultat		8 865 524	6 085 929
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	2	8 865 524	1 515 210
Overført til udekket tap	2	0	-4 570 719
Sum overføringer		8 865 524	6 085 929

Grindløkken AS

Side 2



Balanse

Grindløkken AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Utsatt skattefordel	6	211 285	0
Sum immaterielle eiendeler		211 285	0
Sum anleggsmidler		211 285	0
Omløpsmidler			
Leiligheter under oppføring	1, 8	82 465 748	57 931 326
Kundefordringer	9	36 881 606	68 796 838
Andre kortsiktige fordringer	5	2 700 443	0
Sum fordringer		39 582 049	68 796 838
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 980 138	273 071
Sum omløpsmidler		124 027 935	127 001 235
Sum eiendeler		124 239 220	127 001 235

Grindløkken AS

Side 3

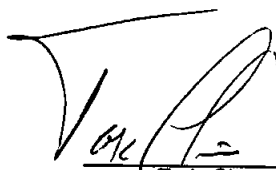


Balanse

Grindløkken AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	10 380 735	1 515 210
Sum opptjent egenkapital		10 380 735	1 515 210
Sum egenkapital		10 480 735	1 615 210
Gjeld			
Utsatt skatt	6	0	25 602
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 8	37 800 000	52 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7	29 001 319	27 372 554
Sum annen langsiktig gjeld		66 801 319	80 172 554
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	35 901 893	37 969 917
Leverandørgjeld		5 335 095	6 740 650
Betalbar skatt	6	2 737 800	402 061
Annen kortsiktig gjeld		2 982 378	75 240
Sum kortsiktig gjeld		46 957 166	45 187 868
Sum gjeld		113 758 485	125 386 024
Sum egenkapital og gjeld		124 239 220	127 001 235

Horten, 14.06.2022
Styret i Grindløkken AS


Terje Clausen
styreleder


Odd Rune Nærnsnes
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salg av leiligheter

Selskapets inntekter består av salg av leiligheter, og inntektsføres etter hvert som de er opptjent. De vurderes opptjent etterhvert som andeler (leiligheter) i prosjektet blir solgt og i tråd med ferdigstillelse av prosjektet.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Bygg under utførelse

Selskapet har tomter ment for utvikling og videresalg for deretter å skulle selges. Bygg under utførelse vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Ved finansiering av utviklingsprosjekter via byggelån klassifiseres byggelånet som gjeld til kredittinstitusjoner under kortsiktig gjeld.

Egenregiprosjekter

Arbeid under utførelse knyttet til egenregiprosjekter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Note 1 Leiligheter under oppføring

	2021	2020
Leiligheter under oppføring	82 465 748	57 931 326
Sum	82 465 748	57 931 326

Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	100 000	0	1 515 210	1 615 210
Årets resultat	0	0	8 865 524	8 865 524
Egenkapital 31.12.2021	100 000	0	10 380 735	10 480 735

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 100 aksjer à kr. 1 000.

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Embro Eiendom AS	90	90%
Wilcon Eiendom AS	10	10%
Sum	100	100%

Morselskapet er Embro Eiendom AS med forretningsadresse Nedre vei 8,3183 Horten. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Grindløkken AS fås utlevert.

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Det er ingen ansatte i Grindløkken AS i 2021.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	123 706	61 250
Teknisk bistand med årsregnskap	10 000	10 000
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	10 000	10 000
Annen bistand	27 588	0
Sum	171 294	81 250

Note 5 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	66 801 319	80 172 554



Note 6 Skatt

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

	2021	2020	Endring
Tilvirkningskontrakter	3 253 154	8 109 431	4 856 277
Varebeholdning	5 687 244	4 223 374	-1 463 870
Sum	8 940 398	12 332 805	3 392 407
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-5 957 089	-5 957 089
Avskåret rentefradrag	-9 900 786	-6 259 341	3 641 445
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-960 388	116 375	1 076 763
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-211 285	25 602	236 888
Årets skattekostnad		2021	2020
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		11 366 437	6 513 592
Permanente forskjeller		1 346	1 050
Endring i midlertidige forskjeller		3 392 407	-7 709 339
Avskåret rentefradrag		3 641 445	3 022 245
Anvendelse av fremførbart underskudd		-5 957 089	0
Skattepliktig inntekt		12 444 546	1 827 548
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		2 737 800	402 061
Endring i utsatt skatt		-236 887	25 602
Skattekostnad ordinært resultat		2 500 913	427 663
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		2 737 800	402 061
Sum betalbar skatt i balansen		2 737 800	402 061

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Øvrig gjeld	
	2021	2020
Embro Eiendom AS	26 650 884	25 134 045
WilCon Eiendom AS	2 350 435	2 238 510
Sum	29 001 319	27 372 554



Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

	2021	2020
Gjeld som er sikret ved pant o.l		
Gjeld til kredittinstitusjoner	73 701 893	90 769 917
Sum	73 701 893	90 769 917
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for egen gjeld		
Leiligheter under oppføring	82 465 748	57 931 326
Sum	82 465 748	57 931 326

Grindløkken AS sin bankforbindelse har stilt betalingsgaranti for Færder kommune på totalt kr 1 300 000.

Note 9 Opptjent ikke fakturert inntekt

Selskapet har per 31.12.2021 netto opptjent ikke fakturert inntekt pålydende kr 36 859 414 i forbindelse med egenregiprojekter på eiendommen i Færder kommune.



Til generalforsamlingen i Grindløkken AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Grindløkken AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

PricewaterhouseCoopers AS, Tassebekkveien 354, 3160 Stokke, Postboks 211 Sentrum, 0103 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Grindløkken AS



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>

Vestfold, 14.06.2022
PricewaterhouseCoopers AS

Morten Ness
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Grindløkken AS

Signers:

Name	Method	Date
Ness, Morten Bast	BANKID	2022-06-27 23:08

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.