



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	991 340 475
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	GRILSTAD MARINA AS
Forretningsadresse:	Strindfjordvegen 1 7053 RANHEIM

### 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:	Ole Birger Giæver
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter leiligheter	1	354 501 368	382 331 090
Anre salgsinntekter	1	2 196 290	2 372 502
<b>Sum inntekter</b>		<b>356 697 658</b>	<b>384 703 592</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		32 585 732	58 899 194
Varekostnad		232 422 704	204 904 740
Lønnskostnad	2	6 741 985	6 056 458
Avskrivning på varige driftsmidler	3	19 275	19 275
Annen driftskostnad	2	2 346 403	2 724 151
<b>Sum kostnader</b>		<b>274 116 099</b>	<b>272 603 818</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>82 581 559</b>	<b>112 099 774</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			
Annen finansinntekt		736 989	284 214
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>736 989</b>	<b>284 214</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		206 948	94 496
Annen finanskostnad		60 681	1 557 728
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>267 629</b>	<b>1 652 224</b>
<b>Netto finans</b>		<b>469 360</b>	<b>-1 368 010</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>83 050 919</b>	<b>110 731 764</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	18 281 951	24 364 376
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>64 768 968</b>	<b>86 367 388</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>64 768 967</b>	<b>86 367 389</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>64 768 967</b>	<b>86 367 389</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5		75 000 000
Overføringer annen egenkapital		64 768 967	11 367 389
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>64 768 967</b>	<b>86 367 389</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomt	3,6	19 233 936	45 568 684
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	40 460	59 736
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>19 274 396</b>	<b>45 628 420</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	7	6 293 020	6 293 020
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 293 020</b>	<b>6 293 020</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 567 416</b>	<b>51 921 440</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	6,8	38 524 007	71 019 220
<b>Sum varer</b>		<b>38 524 007</b>	<b>71 019 220</b>
<b>Fordringer</b>			
Kunderfordringer	9	198 926 367	140 621 551
Andre fordringer		11 856 128	10 401 580
Konsernfordringer	10	674 804	666 144
<b>Sum fordringer</b>		<b>211 457 299</b>	<b>151 689 275</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	6 767 627	21 846 777
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 767 627</b>	<b>21 846 777</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>256 748 933</b>	<b>244 555 272</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>282 316 349</b>	<b>296 476 712</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,12	2 492 752	2 492 752
Overkurs	5	9 000 000	9 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 492 752</b>	<b>11 492 752</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	98 526 995	33 758 027
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>98 526 995</b>	<b>33 758 027</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>110 019 747</b>	<b>45 250 779</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	9 868 778	10 319 862
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>9 868 778</b>	<b>10 319 862</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 868 778</b>	<b>10 319 862</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	104 925 324	113 619 500
Leverandørgjeld		18 367 183	15 445 352
Betaltbar skatt	4	18 733 035	20 881 504
Skyldig offentlige avgifter		839 979	834 792
Utbytte	5		75 000 000
Kortsiktig konserngjeld	10	5 533 408	5 326 460
Annen kortsiktig gjeld	13	14 028 895	9 798 463
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>162 427 824</b>	<b>240 906 071</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>172 296 602</b>	<b>251 225 933</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>282 316 349</b>	<b>296 476 712</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter leiligheter	1	354 501 367	388 957 293
Andre salgsinntekter	1	4 236 880	-2 111 422
<b>Sum inntekter</b>		<b>358 738 247</b>	<b>386 845 871</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		32 585 732	24 834 890
Varekostnad		232 422 704	238 969 044
Lønnskostnad	2	6 741 985	6 056 458
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 235 616	1 235 616
Annen driftskostnad	2	3 590 486	3 533 476
<b>Sum kostnader</b>		<b>276 576 524</b>	<b>274 629 484</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>82 161 723</b>	<b>112 216 387</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		736 989	267 171
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>736 989</b>	<b>267 171</b>
Annen rentekostnad		5 515	9 222
Annen finanskostnad		461 257	1 790 288
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>466 772</b>	<b>1 799 510</b>
<b>Netto finans</b>		<b>270 217</b>	<b>-1 532 339</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>82 431 939</b>	<b>110 684 048</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	18 264 870	24 472 974
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>64 167 069</b>	<b>86 211 074</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>64 167 069</b>	<b>86 211 074</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>64 167 069</b>	<b>86 211 074</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært utbytte			75 000 000
Overføringer annen egenkapital		64 167 069	11 211 074
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>64 167 069</b>	<b>86 211 074</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	3		541 341
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>541 341</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,5	25 887 936	52 544 684
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3,5	3 322 460	3 694 736
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 210 396</b>	<b>56 239 420</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 210 396</b>	<b>56 780 761</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	5,6	38 524 007	71 019 220
<b>Sum varer</b>		<b>38 524 007</b>	<b>71 019 220</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5,7	199 386 447	141 056 319
Andre kortsiktige fordringer		12 712 367	11 135 682
<b>Sum fordringer</b>		<b>212 098 813</b>	<b>152 192 001</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	7 888 568	23 485 296
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 888 568</b>	<b>23 485 296</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>258 511 389</b>	<b>246 696 516</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>287 721 785</b>	<b>303 477 277</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Selskapskapital	9,10	2 492 752	2 492 752
Overkurs	9	9 000 000	9 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 492 752</b>	<b>11 492 752</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	96 131 842	31 964 773
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>96 131 842</b>	<b>31 964 773</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>107 624 594</b>	<b>43 457 525</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	10 563 013	11 068 218
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 563 013</b>	<b>11 068 218</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	12 168 750	12 993 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 168 750</b>	<b>12 993 750</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 731 763</b>	<b>24 061 968</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	104 925 324	113 619 500
Leverandørgjeld		18 716 055	15 522 832
Betalbar skatt	4	18 770 075	21 032 233
Skyldig offentlige avgifter		853 092	971 878
Utbytte	9		75 000 000
Annen kortsiktig gjeld	11	14 100 882	9 811 341
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>157 365 428</b>	<b>235 957 784</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>180 097 191</b>	<b>260 019 752</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>287 721 785</b>	<b>303 477 277</b>



BDO AS  
Klæbuveien 127B  
7031 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Grilstad Marina AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grilstad Marina AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Konklusjon om årsberetningen

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.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Stein Erik Sæther  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## PENNEO

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

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

### Stein Erik Sæther

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-19662

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-27 12:36:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YX1SA-8SQVZ-ABCBD-20QZ1-06CZA-QB5PN

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

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## GRILSTAD MARINA AS

### Årsberetning 2022

#### Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er å utvikle, bygge og omsette fast eiendom lokalisert på Grilstad Marina i Trondheim. Virksomheten drives fra kontorer i Strindfjordvegen 1, Trondheim.

#### Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Konsernet har i 2022 fortsatt arbeid med boligområder under utførelse, samtidig med grunnarbeid for å klargjøre resterende del av området for bygging. Det foregår en løpende utvikling av nye boligområder. Regnskapet for 2022 har salgsinntekt fra inntektsføring av solgte leiligheter og fra salg av tjenester til andre selskap i gruppen.

Noen nøkkeltall fra regnskap som viser utvikling i resultat og egenkapital for konsernet:

	2022	2021	2020
Driftsinntekter	358 738 247	386 845 871	173 932 648
Driftsresultat	82 161 723	112 216 387	33 581 196
Årsresultat	64 167 069	86 211 074	24 570 642
Balansesum	287 721 785	303 477 277	357 376 811
Egenkapital	107 624 594	43 457 525	32 246 453
Egenkapitalprosent	37,4 %	14,3 %	9,0 %

Styret gjør for øvrig oppmerksom på at de bokførte tomteverdiene i konsernet er betydelig lavere enn markedsverdi med bakgrunn i det årelange eierskapet til tomten. Ved bruk av tomtens markedsverdi som kostnad i prosjekter tatt til inntekt i 2020, 2021 og 2022, ville resultatet ha blitt betydelig påvirket.

Styret forventer at den fremtidige utviklingen i virksomhetens omfang vil variere avhengig av fremdrift i utvikling og realisering av boligområder. Erfaringer så langt tyder på at det produktet Grilstad Marina tilbyr i markedet er etterspurt, og dette gir positive signaler for driften de kommende år.

Selskapet hadde i første halvår 2022 svært gode salgstall. Selskapet har i likhet med boligmarkedet for øvrig, i tillegg til at selskapet har hatt færre gjenværende boliger ute i markedet, hatt en nedgang i salgstakten i andre halvår 2022.

Den likviditetsmessige situasjonen er tilfredsstillende.

#### Årsregnskapet og resultatdisponering

Styret kjenner ikke til noe forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som er av betydning ved bedømmelsen av regnskapet.

Årets overskudd i selskapsregnskapet, kr 64.768.967, foreslås overført til annen egenkapital.

Årets overskudd i konsernregnskapet, kr 64.167.069, foreslås overført til annen egenkapital.

#### Finansiell risiko

Selskapet er utsatt for kredittrisiko og renterisiko i dets ordinære forretningsvirksomhet, og styrer mot å ha en akseptabel risiko innenfor disse områdene. Gjeld til kredittinstitusjoner og bankinnskudd er med flytende rentesats og selskapet er derfor eksponert mot endringer i kortsiktige renter.



GRILSTAD MARINA AS

## Årsberetning 2022

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke utført spesielle forsknings- og utviklingsaktiviteter i løpet av året.

### Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

### Arbeidsmiljø

I 2022 har det totale sykefraværet vært på ca. 1,80 %. Arbeidsmiljøet i virksomheten er godt, og det har ikke vært sykefravær ut over det som må anses som normalt. Det har ikke forekommet skader eller arbeidsulykker av betydning i året. Det samme gjelder for konsernet.

### Likestilling

Av selskapets 16 ansatte er det 10 menn og 6 kvinner. I styret er det 5 menn. Daglig leder er kvinne.

### Styreansvarsforsikring

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

### Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensrer det ytre miljø utover ordinær bygge- og anleggsvirksomhet.

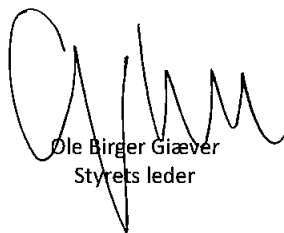
### Konsern

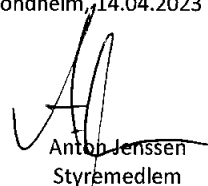
Selskapet eier 100 % av datterselskapet Grilstad Energi AS. Virksomheten i Grilstad Energi AS er å produsere og levere energi. Regnskapene er innarbeidet i eget årsregnskap for konsernet.

### Redegjørelse for aktsomhetsvurdering etter åpenhetsloven


Redegjørelse for aktsomhetsvurdering vil bli publisert på selskapets nettside, grilstadmarina.no.

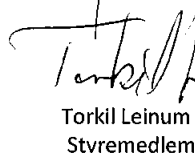
Trondheim, 14.04.2023

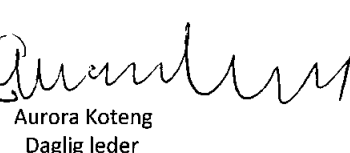
  
Ole Birger Gjaever  
Styrets leder

  
Anton Jenssen  
Styremedlem

  
Reidar Olaf Stokke  
Styremedlem

  
Ivar Johannes Koteng  
Styremedlem

  
Torkil Leinum  
Styremedlem

  
Aurora Koteng  
Daglig leder



**GRILSTAD MARINA AS**

**ÅRSREGNSKAP KONSERN 2022**

**Organisasjonsnr. 991340475**

**Utarbeidet av:**

Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS  
Godkjent regnskapsselskap  
Søndre gate 4  
7011 TRONDHEIM  
Organisasjonsnr. 936285066



Grilstad Marina AS

**Konsolidert resultatregnskap**

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekter leiligheter	1	354 501 367	388 957 293
Andre salgsinntekter	1	4 236 880	(2 111 422)
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>358 738 247</b>	<b>386 845 871</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Endring i beh. av varer under tilvirkning		32 585 732	24 834 890
Varekostnad		232 422 704	238 969 044
Lønnskostnad	2	6 741 985	6 056 458
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 235 616	1 235 616
Annen driftskostnad	2	3 590 486	3 533 476
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>276 576 524</b>	<b>274 629 484</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>82 161 723</b>	<b>112 216 387</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen finansinntekt		736 989	267 171
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>736 989</b>	<b>267 171</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		5 515	9 222
Annen finanskostnad		461 257	1 790 288
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>466 772</b>	<b>1 799 510</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>270 217</b>	<b>(1 532 339)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>82 431 939</b>	<b>110 684 048</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	18 264 870	24 472 974
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>64 167 069</b>	<b>86 211 074</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>64 167 069</b>	<b>86 211 074</b>
Avsatt til ordinært utbytte		0	75 000 000
Overføringer annen egenkapital		64 167 069	11 211 074
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>64 167 069</b>	<b>86 211 074</b>



Grilstad Marina AS

**Konsolidert balanse pr. 31. desember 2022**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	3	0	541 341
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>541 341</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,5	25 887 936	52 544 684
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3,5	3 322 460	3 694 736
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 210 396</b>	<b>56 239 420</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>29 210 396</b>	<b>56 780 761</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Varer	5,6	38 524 007	71 019 220
Kundefordringer	5,7	199 386 447	141 056 319
Andre kortsiktige fordringer		12 712 367	11 135 682
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	7 888 568	23 485 296
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>258 511 389</b>	<b>246 696 516</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>287 721 785</b>	<b>303 477 277</b>



## Grilstad Marina AS

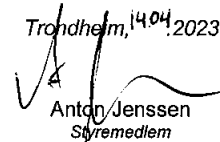
## Konsolidert balanse pr. 31. desember 2022

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9,10	2 492 752	2 492 752
Overkurs	9	9 000 000	9 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 492 752</b>	<b>11 492 752</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	96 131 842	31 964 773
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>96 131 842</b>	<b>31 964 773</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>107 624 594</b>	<b>43 457 525</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	10 563 013	11 068 218
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>10 563 013</b>	<b>11 068 218</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	12 168 750	12 993 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 168 750</b>	<b>12 993 750</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>22 731 763</b>	<b>24 061 968</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	104 925 324	113 619 500
Leverandørgjeld		18 716 055	15 522 832
Betalbar skatt	4	18 770 075	21 032 233
Skyldig offentlige avgifter		853 092	971 878
Utbytte	9	0	75 000 000
Annen kortsiktig gjeld	11	14 100 882	9 811 341
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>157 365 428</b>	<b>235 957 784</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>180 097 191</b>	<b>260 019 752</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>287 721 785</b>	<b>303 477 277</b>

  
Ole Birger Gjøever  
Styrets leder


  
Ivar Johannes Koteng  
Styremedlem

Trondheim, 14.04.2023

  
Anton Jenssen  
Styremedlem

  
Reidar Olaf Stokke  
Styremedlem

  
Torkil Leinum  
Styremedlem

  
Aurora Koteng  
Daglig leder



## Grilstad Marina AS

### Noter

#### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Følgende foretak inngår i konsernet og er innarbeidet i regnskapet:

Navn	Forretningkontor	Eierandel
Grilstad Marina AS	Trondheim	100 %
Grilstad Energi AS	Trondheim	100 %

Stemmeandelen tilsvare eierandelen. Som vurderingsprinsipp for konsernelimineringer er oppkjøpsmetoden benyttet. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt

#### Driftsinntekter

Inntektsføring av produserte leiligheter skjer først når minst 10 % av produksjonskostnadene er påløpt og minst halvparten av prosjektverdien er solgt. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

#### Varer

Ikke ferdigstilte, usolgte boenheter og utbyggingstomter er ført opp som omløpsmidler. Etter stadfestet regulering er prosjektenes utviklingskostnader balanseført. Inntektsføring skjer løpende for den del av fortjenesten som vedrører solgte enheter. Inntektsføring skjer først når minst 10 % av kostnadene er påløpt og minst halvparten av prosjektverdien er solgt. Usolgte enheter er balanseført til selvkost som omfatter alle henførbare kostnader, inklusive kostnader til prosjektering, tomtekostnader, byggelånsrenter og avgifter.

#### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Grilstad Marina AS

**Noter**

**Note 1 - Salgsinntekter**

Pr. virksomhetsområde	2022	2021
Nyoppførte leiligheter	354 501 368	382 331 090
Byggtekniske- og admin.tjenester	58 766 627	927 924
Leieinntekter	1 616 023	1 443 983
Annet	-56 145 770	2 142 875
<b>Totalt</b>	<b>358 738 247</b>	<b>386 845 871</b>

Geografisk marked er Norge.

**Note 2 - Lønnskostnad**

	I år	I fjor
<b>Konsernet</b>		
Lønn	6 863 434	7 079 338
Arbeidsgiveravgift	1 114 036	1 156 906
Pensjonskostnader	482 451	510 651
Andre lønnsrelaterte ytelser	1 546 628	845 765
Lønnskostnad prosjektført	-3 264 564	-3 536 201
<b>Totalt</b>	<b>6 741 985</b>	<b>6 056 458</b>

Antall årsverk	7,7	7,9
----------------	-----	-----

Lønn og antall årsverk gjelder fra dato for nyansettelse.

Honorar til revisor (eksl.mva) består av:

Revisjon	159 614
Andre tjenester	10 663
<b>Samlet honorar til revisor</b>	<b>170 276</b>



Grilstad Marina AS

Noter

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Goodwill	Bygninger og tomt	Driftsløsøre m.v	Sum
Anskaffelseskost 01.01	2 706 705	55 103 780	8 035 086	65 845 571
- Avgang	-	26 334 748	-	26 334 748
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>2 706 705</b>	<b>28 769 032</b>	<b>8 035 086</b>	<b>39 510 823</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01	2 165 364	2 559 096	4 340 349	9 064 809
+ Årets avskrivninger	541 341	322 000	372 275	1 235 616
<b>Akkumulert avskrivninger 31.12</b>	<b>2 706 705</b>	<b>2 881 096</b>	<b>4 712 624</b>	<b>10 300 425</b>
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>-</b>	<b>25 887 936</b>	<b>3 322 462</b>	<b>29 210 398</b>
Årets avskrivninger i %	20	2-11	10-50	

Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler:

	Leieperiode	Årlig leie
Leie lokaler	31.12.2022	868 939

Note 4 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag	2022
Resultat før skatt	82 973 280
Permanente og andre forskjeller	48 862
Endring i midlertidige forskjeller	2 296 382
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	0
<b>Skattepliktig inntekt / fremførbart underskudd</b>	<b>85 318 524</b>

Spesikasjon av årets skattekostnad:

Betalbar skatt	18 770 075
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-505 205
<b>Samlede ordinære skattekostnader</b>	<b>18 264 870</b>



## Grilstad Marina AS

### Noter

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Driftsmidler	2 148 508	2 396 874
Tilverkningskontrakter som ikke er fullført	40 567 126	38 989 741
Varebeholdning	3 872 400	7 388 849
Gevinst- og tapskonto	435 808	544 760
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0
Forskj. som ikke inngår i beregn. av utsatt skattefordel	989 859	989 859
<b>Sum grunnlag utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>48 013 701</b>	<b>50 310 083</b>

<b>Utsatt skatt / skattefordel (22%)</b>	<b>10 563 014</b>	<b>11 068 218</b>
--	-------------------	-------------------

#### Avstemming av årets skattekostnad

	Grunnlag	Skatt
Skattekostnad i resultatregnskapet		18 264 870
Beregnet skatt 22% av resultat før skatt	82 431 939	18 135 027
<b>Differanse</b>		<b>129 843</b>

#### Som består av:

Permanente forskjeller (22%)	590 203	129 845
Konsernbidrag (skattepliktig)		0
Differanse v/fisjon av tomt		0
<b>Sum forklart differanse</b>		<b>129 843</b>

### Note 5 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

-Gjeld til kredittinstitusjoner	<b>8 868 750</b>
---------------------------------	------------------

Gjeld sikret med pant:	<b>117 094 074</b>
------------------------	--------------------

Bokført verdi av de eiendeler som er stillet som sikkerhet:

- Bygninger og tomt	25 887 936
- Driftsløsøre	3 322 460
- Varer	38 524 007
- Kundefordringer	1 818 247
- Optjent salg	197 568 200

<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>267 120 850</b>
--------------------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner er byggelån og vil bli innfridd etter hvert som enkeltprosjekter realiseres.



Grilstad Marina AS

**Noter**

**Note 6 - Varer**

	2022	2021
Leiligheter under oppføring	32 240 268	54 309 438
Ferdige, usolgte leiligheter	6 283 739	16 709 782
<b>Totalt</b>	<b>38 524 007</b>	<b>71 019 220</b>

Varebeholdningen er vurdert til tilvirkningskost.

**Note 7 - Anleggskontrakter**

**Langsiktige tilvirkningskontrakter løpende avregning**

Selskapets prosjekter blir behandlet i samsvar med løpende avregnings metode, jfr NRS nr 2 om tilvirkningskontrakter.

Fullføringsgraden beregnes som et forholdstall mellom påløpne kostnader dividert på estimerte totalkostnader på prosjektet. Estimerte totalkostnader er basert på sist tilgjengelige prognose.

<b>Resultatposter vedrørende prosjekter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatførte totale inntekter på prosjekter under utførelse	197 501 800	502 005 335
Estimert fortjeneste	40 567 126	140 529 942
<b>Balansførte verdier vedrørende prosjekter</b>		
Opptjente, ufakturerte oppført i kundefordringer	197 501 800	139 285 335
Tilbakeholdt av kundene iht kontraktsbetingelser	1 125 000	1 192 000
Forskuddsfakturert produksjon	0	0
<b>Tapsprosjekter under utførelse</b>		
Gjenværende produksjon	0	0

**Note 8 - Bundne midler**

I posten bankinnskudd, kontanter o.l. inngår bundne skattetrekkmidler med kr 376 592.



## Grilstad Marina AS

### Noter

#### Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Konsernet</b>				
Pr 1.1. Pr 1.1.	2 492 752	9 000 000	31 964 773	43 457 525
Årets resultat			64 167 069	64 167 069
Pr 31.12.	<b>2 492 752</b>	<b>9 000 000</b>	<b>96 131 842</b>	<b>107 624 594</b>

#### Note 10 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapitalen er fordelt på 252.430.580 aksjer pålydende kr 0,01. Det er kun en aksjeklasse og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapets aksjonærer er	Eierandel
Jenssen Holding AS	49 %
GMA Invest AS	35 %
Koteng Bolig AS	16 %

Styremedlem Anton Jenssen eier indirekte 50 % i Jenssen Holding AS. Styremedlem Ivar Johannes Koteng eier indirekte 75 % i Koteng Bolig AS. Styrets leder Ole Birger Giæver eier indirekte 25 % i Koteng Bolig AS.

#### Note 11 - Spesifikasjon av kortsiktig gjeld

	2022	2021
Skyldig renter	71 986	12 878
Avsetning garantikostnader	13 200 000	8 950 000
Annen kortsiktig gjeld	828 896	848 463
<b>Sum</b>	<b>14 100 882</b>	<b>9 811 341</b>



## Grilstad Marina AS

Selskap		Kontantstrømoppstilling		Konsern	
2022	2021			2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:</b>					
83 050 918	110 731 765	Totalresultat før skattekostnad		82 431 939	110 684 048
-20 881 504	0	Periodens betalte skatt		-21 032 233	-76 368
19 275	19 275	Ordinære avskrivninger		1 235 616	1 235 616
-58 304 817	9 441 609	Endring i kundefordringer		-58 330 128	9 397 393
32 495 213	56 894 184	Endring i varer		32 495 213	56 894 184
2 921 831	749 411	Endring i leverandørgjeld		3 193 223	639 341
5 187	-196 810	Endring i skyldig offentlige avgifter		-118 786	-111 150
-1 454 548	9 662 511	Endring i andre fordringer		-2 242 829	9 652 875
4 230 432	2 580 723	Endring i annen kortsiktig gjeld		4 289 541	-3 323 966
<b>42 081 987</b>	<b>189 882 668</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>41 921 556</b>	<b>184 991 973</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter:</b>					
0	-9 436 952	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	-9 436 952
26 334 749		Innbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		26 334 748	
0	4 600 000	Innbetaling ved salg av aksjer og andeler		0	0
<b>26 334 749</b>	<b>-4 836 952</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>26 334 748</b>	<b>-9 436 952</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter:</b>					
0	-244 499	Tilbakebetalinger av egenkapital		0	0
198 288	-41 591 219	Endring i langsiktig gjeld		-158 856	-36 461 935
-8 694 176	-125 671 039	Endring i kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		-8 694 175	-125 671 039
-75 000 000		Utbetaling av utbytte		-75 000 000	0
<b>-83 495 888</b>	<b>-167 506 757</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-83 853 031</b>	<b>-162 132 974</b>
<b>-15 079 152</b>	<b>17 538 959</b>	<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>		<b>-15 596 727</b>	<b>13 422 047</b>
21 846 777	4 307 818	Kontanter, og kontantekvivalenter 01.01.		23 485 295	10 063 248
6 767 625	21 846 777	Kontanter, og kontantekvivalenter 31.12.		7 888 568	23 485 295
<b>-15 079 152</b>	<b>17 538 959</b>	<b>Endring kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>-15 596 727</b>	<b>13 422 047</b>
-	-	Differanser		-	-



**Årsregnskap 2022  
for  
GRILSTAD MARINA AS**

**Organisasjonsnr. 991340475**

**Utarbeidet av:**  
Sparebank 1 Regnskapshuset SMN AS  
Godkjent regnskapsselskap  
Søndre gate 4  
7011 TRONDHEIM



## GRILSTAD MARINA AS

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Salgsinntekter leiligheter	1	354 501 368	382 331 090
Andre salgsinntekter	1	2 196 290	2 372 502
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>356 697 658</b>	<b>384 703 592</b>
Endring i beh. av varer under tilvirkning		32 585 732	58 899 194
Varekostnad		232 422 704	204 904 740
Lønnskostnad	2	6 741 985	6 056 458
Avskrivning på varige driftsmidler	3	19 275	19 275
Annen driftskostnad	2	2 346 403	2 724 151
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>274 116 099</b>	<b>272 603 818</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>82 581 559</b>	<b>112 099 774</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt		736 989	284 214
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>736 989</b>	<b>284 214</b>
Rentekostn. til foretak i samme konsern		206 948	94 496
Annen finanskostnad		60 681	1 557 728
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>267 629</b>	<b>1 652 224</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>469 359</b>	<b>(1 368 009)</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>83 050 918</b>	<b>110 731 765</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	18 281 951	24 364 376
<b>Ordinært resultat</b>		<b>64 768 967</b>	<b>86 367 389</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>64 768 967</b>	<b>86 367 389</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til ordinært utbytte	5	0	75 000 000
Overføringer annen egenkapital	5	64 768 967	11 367 389
<b>Sum overføringer</b>		<b>64 768 967</b>	<b>86 367 389</b>



GRILSTAD MARINA AS

**Balanse pr. 31.12.2022**



	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomt	3,6	19 233 936	45 568 684
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	40 460	59 736
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	7	6 293 020	6 293 020
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 567 416</b>	<b>51 921 440</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	6,8	38 524 007	71 019 220
Kundefordringer	9	198 926 367	140 621 551
Fordringer på konsernselskap	10	674 804	666 144
Andre fordringer		11 856 128	10 401 580
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	6 767 626	21 846 777
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>256 748 933</b>	<b>244 555 272</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>282 316 349</b>	<b>296 476 712</b>







GRILSTAD MARINA AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,12	2 492 752	2 492 752
Overkurs	5	9 000 000	9 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 492 752</b>	<b>11 492 752</b>
Annen egenkapital	5	98 526 995	33 758 027
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>98 526 995</b>	<b>33 758 027</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>110 019 747</b>	<b>45 250 779</b>
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	9 868 778	10 319 862
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>9 868 778</b>	<b>10 319 862</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	104 925 324	113 619 500
Leverandørgjeld		18 367 183	15 445 352
Betalbar skatt	4	18 733 035	20 881 504
Skyldig offentlige avgifter		839 979	834 792
Utbytte	5	0	75 000 000
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	5 533 408	5 326 460
Annen kortsiktig gjeld	13	14 028 896	9 798 463
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>162 427 825</b>	<b>240 906 071</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>282 316 349</b>	<b>296 476 712</b>

  
Ole Birger Gjøver  
Styrets leder  
  
  
Ivar Johannes Koteng  
Styremedlem

Trondheim, 14.04 2023.

  
Anton Jenssen  
Styremedlem  
  
  
Reidar Olaf Stokke  
Styremedlem  
  
  
Forkil Leinum  
Styremedlem  
  
  
Aurora Koteng  
Daglig leder



GRILSTAD MARINA AS

## Noter 2022

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

#### Driftsinntekter

Inntektsføring av produserte leiligheter skjer først når minst 10 % av produksjonskostnadene er påløpt og minst halvparten av prosjektverdien er solgt. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

#### Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden.

#### Varer

Ikke ferdigstilte, usolgte boenheter og utbyggingstomter er ført opp som omløpsmidler. Etter stadfestet regulering er prosjektenes utviklingskostnader balanseført. Inntektsføring skjer løpende for den del av fortjenesten som vedrører solgte enheter. Inntektsføring skjer først når minst 10 % av kostnadene er påløpt og minst halvparten av prosjektverdien er solgt. Usolgte enheter er balanseført til selvkost som omfatter alle henførbare kostnader, inklusive kostnader til prosjektering, tomtekostnader, byggelånsrenter og avgifter.

#### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Pensjoner

Selskapet har en ordning med innskuddspensjon og betaler innskudd etter bestemte planer til et forsikringselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Noter for GRILSTAD MARINA AS

Organisasjonsnr. 991340475



GRILSTAD MARINA AS

## Noter 2022

### Note 1 - Salgsinntekt

Pr. virksomhetsområde	2022	2021
Nyoppførte leiligheter	354 434 968	382 331 090
Byggetekniske- og admin. tjenester	550 163	852 404
Leieinntekter	1 616 023	1 443 983
Annet	30 105	595
<b>Totalt</b>	<b>356 697 658</b>	<b>384 703 592</b>

### Note 2 - Ansatte, godtgjørelser m.v

Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
Lønn	6 863 434	7 079 338
Arbeidsgiveravgift	1 114 036	1 156 906
Pensjonskostnader	482 451	510 651
Andre lønnsrelaterte ytelser	1 546 628	845 765
Lønnskostnad prosjektført	-3 264 564	-3 536 201
<b>Totalt</b>	<b>6 741 985</b>	<b>6 056 458</b>

Antall årsverk 7,7 7,9

#### Ytelser til ledende personer og revisor

Daglig leder - lønn (01.10 - 31.12) 446 061

Revisjonshonorar (fratrasket 73,5 % av mva-beløpet), som består av:

Ordinær revisjon 145 314  
Andre tjenester 10 663

#### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og selskapet har pensjonsordning som oppfyller minimumskravene etter loven.



GRILSTAD MARINA AS

## Noter 2022

### Note 3 - Anleggsmidler

	Bygninger og tomt	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	45 568 684	1 297 429	46 866 113
+ Tilgang	-26 334 748	0	-26 334 748
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	19 233 936	1 297 429	20 531 365
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	1 237 693	1 237 693
+ Ordinære avskrivninger	0	19 275	19 275
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	1 256 968	1 256 968
Balanseført verdi pr 31/12	19 233 936	40 460	19 274 396
Prosentats for ord.avskr	100--1	20-50	

### Note 4 - Skatter

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	83 050 918
Permanente og andre forskjeller	48 862
Endring i midlertidige forskjeller	2 050 380
<b>Skattepliktig inntekt / fremførbart underskudd</b>	<b>85 150 160</b>

#### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	18 733 035
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-451 084
<b>Samlede ordinære skattekostnader</b>	<b>18 281 951</b>

#### Betalbar skatt i balansen består av:

Beregnet skatt av årets resultat	18 733 035
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>18 733 035</b>



GRILSTAD MARINA AS

## Noter 2022

### Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-1 007 108	-1 004 744
+ Tilvirkningskontrakter som ikke er fullført	40 567 126	38 989 741
+ Varebeholdning	3 872 400	7 388 849
+ Gevinst- og tapskonto	435 808	544 760
<b>Sum positive skatteøkende forskjeller</b>	<b>44 875 334</b>	<b>46 923 350</b>
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>1 007 108</b>	<b>1 004 744</b>
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	989 859	989 859
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	44 858 085	46 908 465
<b>Balanseført utsatt skatt</b>	<b>9 868 778</b>	<b>10 319 862</b>

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt / skattefordel.



GRILSTAD MARINA AS

## Noter 2022

### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	2 492 752	9 000 000	33 758 027	45 250 779
+Fra årets resultat			64 768 967	64 768 967
<b>Pr 31.12.</b>	<b>2 492 752</b>	<b>9 000 000</b>	<b>98 526 995</b>	<b>110 019 747</b>

### Note 6 - Langsiktig gjeld, panstillelser og garantier

Ingen gjeldsposter forfaller senere enn 5 år.

Pantsettelsler	2022	2021
Gjeld sikret med pant	104 925 324	113 619 500
<b>Bokført verdi på pantsatte eiendeler:</b>		
Tomt og bygninger	19 233 936	45 568 684
Varer	38 524 007	71 019 220
Utført ikke fakturert produksjon	197 568 200	139 285 335
Kundefordringer	1 358 167	1 336 216
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>256 684 310</b>	<b>257 209 455</b>

Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner er byggelån og vil bli innfridd etter hvert som enkeltprosjekter realiseres.

Øvrig langsiktig gjeld på kr 0 er gjeld til eierne. Det er ikke gjort avtale om tidspunkt for nedbetaling.

### Note 7 - Investeringer i datterselskap

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eier- andel %	Stemme- rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Griltad Energi AS	100,00 %	100,00 %	0	0



## GRILSTAD MARINA AS

### Noter 2022

#### Note 8 - Varer

	2022	2021
Leiligheter under oppføring	32 240 268	54 309 438
Ferdige, usolgte leiligheter	6 283 739	16 709 782
<b>Totalt</b>	<b>38 524 007</b>	<b>71 019 220</b>

Varebeholdningen er vurdert til tilvirkningskost.

#### Note 9 - Anleggskontrakter

##### Langsiktige tilvirkningskontrakter løpende avregning

Selskapets prosjekter blir behandlet i samsvar med løpende avregnings metode, jfr NRS nr 2 om tilvirkningskontrakter.

Fullføringsgraden beregnes som et forholdstall mellom påløpne kostnader dividert på estimerte totalkostnader på prosjektet. Estimerte totalkostnader er basert på sist tilgjengelige prognose.

Resultatposter vedrørende prosjekter	2022	2021
Resultatførte totale inntekter på prosjekter under utførelse	197 501 800	502 005 335
Estimert fortjeneste	40 567 126	140 529 942
<b>Balansførte verdier vedrørende prosjekter</b>		
Opptjente, ufakturerte oppført i kundefordringer	197 501 800	139 285 335
Tilbakeholdt av kundene iht kontraktsbetingelser	1 125 000	1 192 000
Forskuddsfakturert produksjon	0	0
<b>Tapsprosjekter under utførelse</b>		
Gjenværende produksjon	0	0

#### Note 10 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer	674 804	666 144
<b>Sum fordringer</b>	<b>674 804</b>	<b>666 144</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld	5 533 408	5 326 460
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 533 408</b>	<b>5 326 460</b>



GRILSTAD MARINA AS

## Noter 2022

### Note 11 - Bundne midler

I posten bankinnskudd, kontanter o.l inngår bundne skattetrekksmidler med kr 376 592.

### Note 12 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Selskapet har 252430580 aksjer hver pålydende kr 0,01, samlet aksjekapital utgjør kr 2 492 752. Det er kun en aksjeklasse og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapets aksjonærer er:	Eierandel
Jenssen Holding AS	49 %
GMA Invest AS	35 %
Koteng Bolig AS	16 %

Styremedlem Anton Jenssen eier indirekte 50 % i Jenssen Holding AS. Styremedlem Ivar Johannes Koteng eier indirekte 75 % i Koteng Bolig AS. Styrets leder Ole Birger Giæver eier indirekte 25 % i Koteng Bolig AS.

### Note 13 - Spesifikasjon av kortsiktig gjeld

	2022	2021
Skyldig renter	0	0
Avsetning garantikostnader	13 200 000	8 950 000
Annen kortsiktig gjeld	828 896	848 463
<b>Sum Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>14 028 896</b>	<b>9 798 463</b>