



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	996 043 835
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	GRÅFJELL HOLDING AS
Forretningsadresse:	Dronning Mauds gate 10 0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### 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:	Svein Erik Tverli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.06.2022

### 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, 14.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	17,19	1 845 000	93 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 845 000</b>	<b>93 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 845 000</b>	<b>-93 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6		19 828 000
Annen renteinntekt		329 000	254 000
Gevinst salg av aksjer	21	10 864 000	0
Annen finansinntekt	8,9,10, 11	1 221 000	487 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 414 000</b>	<b>20 569 000</b>
Annen rentekostnad		1 019 000	300 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 019 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 395 000</b>	<b>20 269 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 550 000</b>	<b>20 176 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	22	-295 000	-32 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 845 000</b>	<b>20 208 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 845 000</b>	<b>20 208 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	2		11 174 000
Tilleggsutbytte	2	1 299 000	373 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	2	8 547 000	8 661 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 846 000</b>	<b>20 208 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	22	332 000	38 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>332 000</b>	<b>38 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	20 835 000	33 784 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>20 835 000</b>	<b>33 784 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 167 000</b>	<b>33 822 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	14,18	74 000	0
Andre fordringer		31 030 000	0
Konsernfordringer	13	0	22 779 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 104 000</b>	<b>22 779 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	10	6 685 000	2 707 000
Markedsbaserte obligasjoner	11	3 956 000	1 282 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>10 641 000</b>	<b>3 989 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	4 443 000	7 297 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 443 000</b>	<b>7 297 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>46 188 000</b>	<b>34 065 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 355 000</b>	<b>67 887 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2,3	3 630 000	4 067 000
Annen innskutt egenkapital	2	672 000	16 768 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 302 000</b>	<b>20 835 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	9 846 000	25 766 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 846 000</b>	<b>25 766 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 148 000</b>	<b>46 601 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			10 000 000
Fusjonsgjeld		41 691 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 691 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>41 691 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16,18	10 000 000	
Leverandørgjeld		791 000	32 000
Utbytte	2		11 174 000
Kortsiktig konserngjeld			13 000
Annen kortsiktig gjeld		726 000	68 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 517 000</b>	<b>11 287 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 208 000</b>	<b>21 287 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 356 000</b>	<b>67 888 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		581 002 000	586 748 000
Andre driftsinntekter		64 101 000	72 883 000
Leieinntekter		4 179 000	3 472 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>649 282 000</b>	<b>663 103 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		496 761 000	514 025 000
Lønnskostnad	19,20	93 962 000	85 006 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	2 394 000	2 078 000
Annen driftskostnad	17,19	21 376 000	18 113 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>614 493 000</b>	<b>619 222 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>34 789 000</b>	<b>43 881 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	8 886 000	-737 000
Annen renteinntekt		1 149 000	1 485 000
Gevinst salg av aksjer	21	10 205 000	
Annen finansinntekt	8,9,10, 11	2 392 000	487 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 632 000</b>	<b>1 235 000</b>
Annen rentekostnad		2 671 000	2 454 000
Annen finanskostnad		367 000	89 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 038 000</b>	<b>2 543 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 594 000</b>	<b>-1 308 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>54 383 000</b>	<b>42 573 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	22	7 525 000	9 170 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>46 858 000</b>	<b>33 403 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>46 858 000</b>	<b>33 403 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Minoritetsinteresser	2	8 808 000	10 526 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>38 050 000</b>	<b>22 877 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	22	920 000	
Goodwill	5	0	3 079 000
Merverdi	5	0	13 994 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>920 000</b>	<b>17 073 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	0	57 868 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 790 000	2 207 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 790 000</b>	<b>60 075 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	18 295 000	9 409 000
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Andre fordringer	8,9	156 997 000	113 417 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>175 302 000</b>	<b>122 836 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>178 012 000</b>	<b>199 984 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	14,18	62 537 000	96 100 000
Konsernfordringer		38 544 000	4 031 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>101 081 000</b>	<b>100 131 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	10	17 589 000	2 707 000
Markedsbaserte obligasjoner	11	29 011 000	1 282 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>46 600 000</b>	<b>3 989 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	24 281 000	78 177 000



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 281 000	78 177 000
Sum omløpsmidler		171 962 000	182 297 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>349 974 000</b>	<b>382 281 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	2,3	3 630 000	4 067 000
Annen innskutt egenkapital	2	-12 825 000	3 271 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>-9 195 000</b>	<b>7 338 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	2	151 810 000	139 524 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>151 810 000</b>	<b>139 524 000</b>

Minoritetsinteresser	2	48 988 000	42 842 000
----------------------	---	------------	------------

<b>Sum egenkapital</b>		<b>191 603 000</b>	<b>189 704 000</b>
------------------------	--	--------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	22		1 949 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>1 949 000</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	15,18		60 000 000
Fisjonsgjeld		41 691 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 691 000</b>	<b>60 000 000</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>41 691 000</b>	<b>61 949 000</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	16,18	10 000 000	
Leverandørgjeld		31 840 000	53 358 000
Betalbar skatt	22	8 257 000	9 950 000





## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skyldige offentlige avgifter		7 195 000	9 614 000
Utbytte		2 850 000	17 972 000
Forskudd fra kunder		13 936 000	
Annen kortsiktig gjeld		42 603 000	39 735 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 681 000</b>	<b>130 629 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>158 372 000</b>	<b>192 578 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>349 975 000</b>	<b>382 282 000</b>



**Gråfjell Holding AS**  
**Styrets beretning for 2021**

**Om Gråfjell Holding**

Gråfjell Holding AS' virksomhet består i å eie datterselskapet Insemi Holding AS med tilhørende datterselskaper.

**Konsernets utvikling og finansielle stilling**

Gråfjell Holding AS oppnådde for 2021 et resultat før skatt på kr 9,6 (20,2) mill. Årets resultat ble kr 9,8 (20,2) mill.

Konsernet har i 2021 en samlet omsetning på kr 649,3 (663,1) mill.

Konsernets driftsresultat i samme periode ble kr 34,8 (43,9) mill og resultat før skatt ble kr 54,4 (42,6) mill. Årets resultat ble kr 46,9 (33,4) mill.

Konsernets finansielle stilling vurderes som god. Konsernets likviditet – inkl. aksje- og obligasjonsfond - var ved årsskiftet kr 70,9 (82,2) mill, som anses som tilfredsstillende.

Konsernets bokførte egenkapital per 31.12.2021 var kr 191,6 (189,7) mill, dvs. en egenkapitalandel på 54,8 % (49,6 %).

Det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende kontantstrømoppstilling og noter gir etter styrets oppfatning et riktig uttrykk for selskapets og konsernets finansielle stilling og resultat av virksomheten. Styret foreslår derfor at det fremlagte regnskap fastsettes som henholdsvis resultatregnskap og balanse.

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

**Risikoforhold**

*Markedsmessig risiko* er knyttet til etterspørselen innenfor bygg/anleggs- og eiendomsmarkedet som påvirkes av nasjonale konjunkturer. Endringer i nasjonale konjunkturer vil ha vesentlig betydning for konsernets økonomi.

Konsernet har solide kunder og konsernets *kredittrisiko* vurderes som lav.

Konsernets *likviditetsrisiko* vurderes som lav da konsernet har en god likviditet.



## Organisasjon og miljø

Det er ingen ansatte i Gråfjell Holding AS.

Konsernet hadde ved årsskiftet 69 (64) ansatte, fordelt på 52 (50) menn og 17 (14) kvinner. Arbeidsmiljøet anses som godt. Konsernet jobber for likestilling og mot diskriminering på grunn av kjønn, graviditet, permisjon ved fødsel eller adopsjon, omsorgsoppgaver, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet og kjønnsuttrykk og kombinasjoner av disse grunnlagene.

Sykefraværet er lavt og var i 2021 på 4,1 % (1,7 %). Ved sykdom av lengre karakter blir den enkelte ansatte fulgt opp etter definert linjeansvar.

Konsernet har en systematisk oppfølging av systemer for kvalitetssikring (KS) og helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det har i løpet av året ikke inntruffet skader eller ulykker blant konsernets egne medarbeidere.

Konsernets ansatte har fra utbruddet av pandemien i mars 2020 i stor grad arbeidet på hjemmekontor. På byggeplassene har det vært iverksatt strenge tiltak for å unngå smitte av covid-19.

Konsernet driver sin virksomhet fra miljøvennlige, leide lokaler i Oslo.

Miljø inngår som en viktig del av konsernets virksomhetsstrategi. Konsernet forventer at miljøkravene fra myndigheter, kunder og leverandører vil øke ytterligere i omfang og styrke, med EUs taksonomi som en spesielt betydningsfull driver. Det er viktig for konsernet å arbeide målrettet for å fange opp, iverksette og etterleve disse kravene.

Konsernet følger opp kravene om å forhindre eller redusere mulige miljøpåvirkninger, herunder kravet til ikke å forurense det ytre miljø. Især kan hendelser som oppstår i byggeproduksjonen innebære en ikke ubetydelig påvirkning av det ytre miljøet. Hensynet til ytre miljø er innarbeidet i konsernets styringssystemer, og i 2020 var forbedring og justering av selskapets rutiner i forbindelse med oppstart av nye prosjekter en sentral aktivitet i miljøarbeidet.

Det er i utviklingsfasen av nye byggeprosjekter de største og viktigste grepene for å redusere byggeprosjektene belastning på klima og miljø kan og må gjøres. Derfor er vår rolle som prosjektleder i tidligfasen av byggeprosjekter sentral for virksomhetens arbeid for å redusere miljøbelastningen. I 2021 har Insenti redusert miljøbelastningen i flere av prosjektene vi har vært engasjert i, gjennom å påvirke bærekraftsmålene i prosjektene og å justere løsningene for å innfri målene.

Insenti AS har vært miljøsertifisert av DNV siden 2013 og er sertifisert i henhold til NS-EN ISO 14001:2015 frem til 2022.

Selskapet har ikke tegnet styreansvarsforsikring.



## Disponering av årsresultatet

Konsernet fikk et årsresultat på kr 47,5 mill. Årets resultat i Gråfjell Holding AS ble kr 9.845.569 og foreslås disponert slik (tall i hele kroner):

Utbytte	:	kr	0
Tilleggsutbytte	:	kr	1.298.750
Overføring annen egenkapital:		<u>kr</u>	<u>8.546.819</u>
Sum disponering	:	<u>kr</u>	<u>9.845.569</u>

## Utsiktene fremover

Markedsprognosene for 2022 tilsier en svak økning i volumet for igangsetting av yrkesbygg og i rehabiliteringsmarkedet, mens det forventes en nedgang i igangsettelsen av nye boliger.

Konsernet er godt rustet til å møte endringer i byggherrenes etterspørsel, spesielt innenfor miljøvennlige og fremtidsrettede bygg, og konsernet har en fleksibel organisasjon som håndterer alle entrepriserformer. Konsernet har ansatte med høy kompetanse og som evner å skape fremtidige resultater.

Konsernets finansielle status er etter styrets oppfatning godt tilpasset den operasjonelle aktiviteten og underliggende risiko. Utsiktene for 2022 er gode, og det forventes et godt resultat da konsernets ordresreserve er tilfredsstillende.

Styret er godt fornøyd med utviklingen i 2021, og konsernet er godt posisjonert for videre lønnsom utvikling.

Oslo, 4. mai 2022  
Styret i Gråfjell Holding AS

Bjørn R. Grepperud  
Styrets leder  
Elektronisk signert



## Gråfjell Holding AS

## Resultatregnskap

(Alle tall i 1.000 kroner)

Gråfjell Holding AS			Konsernet		
2020	2021	Note	2021	2020	
<b>DRIFTSINNEKTER</b>					
0	0	Salgsinntekt	581 002	586 748	
0	0	Andre driftsinntekter	64 101	72 883	
0	0	Leieinntekter	4 179	3 472	
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>649 282</b>	<b>663 103</b>	
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
0	0	Kjøp av varer og tjenester	496 761	514 025	
0	0	Personalkostnader	19,20	93 962	85 006
0	0	Ordinære avskrivninger	4,5	2 394	2 078
93	1 845	Andre driftskostnader	17,19	21 376	18 113
<b>93</b>	<b>1 845</b>	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>614 493</b>	<b>619 222</b>	
<b>-93</b>	<b>-1 845</b>	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>34 788</b>	<b>43 881</b>	
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>					
254	329	Renteinntekt	1 149	1 485	
19 828	0	Resultat investering i datterselskap	6	0	
0	10 864	Gevinst salg av aksjer	21	10 205	0
0	0	Resultat investering i tilknyttet selskap	7	8 886	-737
487	1 221	Annen finansinntekt	8,9,10,11	2 392	487
-300	-1 019	Rentekostnader	-2 671	-2 454	
0	0	Annen finanskostnad	-367	-89	
<b>20 269</b>	<b>11 395</b>	<b>NETTO FINANSPOSTER</b>	<b>19 594</b>	<b>-1 307</b>	
<b>20 176</b>	<b>9 550</b>	<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>	<b>54 382</b>	<b>42 574</b>	
-32	-295	Skattekostnad på ordinært resultat	22	7 525	9 170
<b>20 208</b>	<b>9 846</b>	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>46 857</b>	<b>33 403</b>	
		Herav minoritetens andel av resultatet	2	8 808	10 526
<b>Disponering av årsresultatet:</b>					
-11 174	0	Utbytte	2		
-373	-1 299	Tilleggsutbytte	2		
-8 661	-8 547	Overført annen egenkapital	2		
<b>-20 208</b>	<b>-9 846</b>	<b>Sum overføringer og disponeringer</b>			



## Gråfjell Holding AS

## Balanse

## Eiendeler

(Alle tall i 1.000 kroner)

Gråfjell Holding AS			Konsernet		
31.12.2020	31.12.2021	Note	31.12.2021	31.12.2020	
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
38	332	Utsatt skattefordel	22	920	0
0	0	Merverdi	5	0	13 994
0	0	Goodwill	5	0	3 079
<b>38</b>	<b>332</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<b>920</b>	<b>17 072</b>	
<i>Varige driftsmidler</i>					
0	0	Maskiner og inventar	4	1 790	2 207
0	0	Tomt	4	0	5 000
0	0	Bygninger og annen fast eiendom	4	0	52 868
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1 790</b>	<b>60 075</b>	
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
33 784	20 835	Investeringer i datterselskap	6	0	0
		Investeringer i tilknyttet selskap	7	18 295	9 409
		Investeringer i andre selskap		10	10
		Andre langsiktige fordringer	8,9	156 997	113 417
<b>33 784</b>	<b>20 835</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>175 302</b>	<b>122 836</b>	
<b>33 821</b>	<b>21 167</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>178 012</b>	<b>199 984</b>	
<b>OMLØPSMIDLER</b>					
<i>Fordringer</i>					
0	74	Kundefordringer	14,18	62 537	96 100
22 779	0	Fordring konsernselskap	13	0	0
0	31 030	Andre kortsiktige fordringer		38 544	4 031
<b>22 779</b>	<b>31 104</b>	<b>Sum fordringer</b>	<b>101 081</b>	<b>100 132</b>	
0	0	Investering i datterselskap for midlertidig eie	6	0	0
2 707	6 685	Markedsbaserte aksjer	10	17 589	2 707
1 282	3 956	Markedsbaserte obligasjoner	11	29 011	1 282
7 297	4 443	Kontanter og bankinnskudd	12	24 281	78 177
<b>34 066</b>	<b>46 188</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>171 962</b>	<b>182 298</b>	
<b>67 888</b>	<b>67 355</b>	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>349 975</b>	<b>382 282</b>	



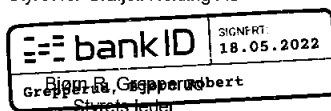
## Gråfjell Holding AS

## Balanse

## Egenkapital og gjeld

(Alle tall i 1.000 kroner)

Gråfjell Holding AS			Konsernet		
31.12.2020	31.12.2021	Note	31.12.2021	31.12.2020	
<b>EGENKAPITAL</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
4 067	3 630	Aksjekapital	2,3	3 630	4 067
16 768	672	Annen innskutt egenkapital	2	-12 825	3 271
<b>20 835</b>	<b>4 302</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>-9 195</b>	<b>7 337</b>
<b>Oppført egenkapital</b>					
25 766	9 846	Annen egenkapital	2	151 810	139 524
<b>25 766</b>	<b>9 846</b>	<b>Sum oppført egenkapital</b>		<b>151 810</b>	<b>139 524</b>
		Minoritetsinteresser	2	48 988	42 842
<b>46 601</b>	<b>14 148</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>191 603</b>	<b>189 703</b>
<b>GJELD</b>					
<b>Avsetning for forpliktelser</b>					
0	0	Utsatt skatt	22	0	1 949
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>1 949</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
10 000	0	Gjeld til kredittinstitusjon	15,18	0	60 000
0	41 691	Fisjonsgjeld		41 691	0
<b>10 000</b>	<b>41 691</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 691</b>	<b>60 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
0	10 000	Gjeld til kredittinstitusjon	16,18	10 000	0
32	791	Leverandørgjeld		31 840	53 358
0	0	Forskudd fra kunder		13 936	0
13	0	Gjeld til konsernselskaper		0	0
0	0	Betalbar skatt	22	8 257	9 950
0	0	Skyldig offentlige avgifter		7 195	9 614
11 174	0	Utbytte	2	2 850	17 972
68	726	Annen kortsiktig gjeld		42 603	39 735
<b>11 287</b>	<b>11 517</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 681</b>	<b>130 630</b>
<b>21 287</b>	<b>53 208</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>158 372</b>	<b>192 579</b>
<b>67 888</b>	<b>67 355</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>349 975</b>	<b>382 282</b>

Oslo, 4. mai 2022  
Styret for Gråfjell Holding AS



## Gråfjell Holding AS

**Kontantstrømoppstilling**

(Alle tall i 1.000 kroner)

Gråfjell Holding AS			Konsernet	
2020	2021	Note	2021	2020
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter:</b>				
20 176	9 550	Resultat før skattekostnad	54 382	42 574
0	0	Periodens betalte skatter	-9 950	-7 193
0	-10 864	Tap/(gevinst) ved salg av anleggsmidler/-aksjer	-10 205	0
0	0	Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	2 394	2 078
0	-74	Endring i kundefordringer ordinære	33 547	-18 174
-12 281	80	Endring i fordring konsernselskap	0	0
32	759	Endring i leverandørgjeld	-20 280	181
0	0	Endring i forskudd fra kunder	13 936	0
-10 498	0	Endring i investerings- eller finansieringsaktiviteter	-8 886	737
-294	790	Endring i andre tidsavgrensninger	-641	13 379
<b>-2 866</b>	<b>241</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>54 297</b>	<b>33 581</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter:</b>				
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-5 916	-2 177
0	3 281	Innbetalinger ved salg av anleggsaksjer	3 569	0
-12 949	0	Utbetalinger ved kjøp av anleggsaksjer	-360	-12 949
13 727	12 202	Innbetaling av utbytte	0	0
-1 994	-9 270	Utbetalinger til andre investeringer	-91 547	-2 494
1 988	3 164	Innbetalinger fra andre investeringer	142	2 328
<b>773</b>	<b>9 377</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-94 111</b>	<b>-15 291</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter:</b>				
10 000	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	5 000	60 000
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-50 001
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	-10 498
0	0	Innbetalinger av egenkapital	190	3 000
-1 073	-12 473	Utbetalinger av utbytte	-19 271	-9 775
0	0	Utbetalinger av konsernbidrag	0	0
<b>8 927</b>	<b>-12 473</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-14 081</b>	<b>-7 274</b>
<b>6 834</b>	<b>-2 854</b>	<b>Netto endring i kontanter/kontantekvivalenter</b>	<b>-53 895</b>	<b>11 016</b>
463	7 297	Kontantbeholdning per 01.01.	78 177	67 161
<b>7 297</b>	<b>4 443</b>	<b>Kontantbeholdning</b>	<b>24 281</b>	<b>78 177</b>





## Gråfjell Holding AS

### Noter til regnskapet

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

##### Generelt

Årsoppgjøret består av årsberetning, resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Årsoppgjøret utgjør en helhet. Regnskapet er avlagt i samsvar med aksjelov og god regnskapsskikk i Norge.

Regnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor.

##### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter de aksjeselskap hvor Gråfjell Holding AS har direkte eller indirekte stemmeflertall. Konsoliderte selskap fremgår av note 6. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet.

Kjøpte datterselskap regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuelle merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelers forventede levetid.

Fordringer og gjeld mellom konsernselskaper er eliminert. Tilsvarende er intern omsetning mellom konsernselskaper eliminert i resultatregnskapet.

##### Datterselskaper

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivninger 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. Nedskrivningen er reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapene. Overstiger utbyttet andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i morselskapets balanse.

##### Klassifiseringsprinsipper

Eiendeler som er ment omsatt innen kommende år, samt eiendeler som har direkte tilknytning til varekretsløpet, er klassifisert som omløpsmidler i balansen. Eiendeler bestemt for mer varig eie er klassifisert som anleggsmidler.

Gjeld som skal betales innen kommende år er i balansen klassifisert som kortsiktig gjeld, mens gjeld som skal betales etter kommende år er klassifisert som langsiktig gjeld.

Klassifisering av aksjer skjer på basis av investeringens motiv. Finansielt motiverte investeringer er klassifisert som omløpsmiddel, mens strategiske investeringer er ført under anleggsmidler.



## **Inntektsføringsprinsipper**

Inntekter og kostnader som ledd i virksomheten av byggherrestyrte delentrepriser periodiseres i regnskapet etter produksjonsfremdrift for de angjeldende prosjekter.

Selskapets øvrige inntekter og kostnader regnskapsføres på leveringstidspunktet for den enkelte vare eller tjeneste.

## **Vurdering av vesentlige balanseposter**

### **Fordringer**

Eksterne kundefordringer og andre eksterne 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 fordringer.

### **Bankinnskudd, kontanter og lignende**

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

### **Markedsbaserte aksjer og obligasjoner**

Markedsbaserte aksjer og obligasjoner er bokført til virkelig verdi på balansetidspunktet.

### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Nedskrivningsplikt vurderes i de tilfeller virkelig verdi er lavere enn bokført verdi. Nedskrivningen foretas hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tidligere års nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### **Leieavtaler**

Driftsmidler som leies på betingelser som i det vesentlige overfører økonomisk risiko og kontroll til selskapet (finansiell leasing), balanseføres under varige driftsmidler og tilhørende leieforpliktelse medtas som forpliktelse under rentebærende langsiktig gjeld til nåverdien av leiebetalingene. Driftsmiddelet avskrives planmessig, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad

### **Kortsiktig og langsiktig gjeld**

Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fakturering ut over estimert produksjonsverdi knyttet til selskapets oppfølging av byggherrestyrte delentrepriser, klassifiseres som forskudd i balansen.

### **Skattekostnad**

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utliknet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Avvik til en skattesats på 22 % skyldes endelige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.

### **Virksomhetsområder**

Konsernets virksomhet er i hovedsak ledelse av byggeprosjekter i en modell av byggherrestyrte delentrepriser med tillegg av generell prosjekt- og prosjekteringsledelse og rådgivning knyttet til eiendomsutvikling.



## Note 2 Egenkapital

(Alle tall i 1.000 kroner)

### Gråfjell Holding AS:

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritet	Sum
Egenkapital per 31.12.20	4 067	16 768	25 766	0	46 601
Fisjon 30.06.21 til Kringla Invest AS	-446	-14 789	-25 766		-41 000
Fondsemissjon	9	-9			0
Årets resultat			9 846		9 846
Tilleggsutbytte		-1 299			-1 299
Avsatt utbytte			0		0
<b>Egenkapital per 31.12.21</b>	<b>3 630</b>	<b>672</b>	<b>9 846</b>	<b>0</b>	<b>14 148</b>

Kringla Invest AS ble stiftet gjennom en fisjon hvor Gråfjell Holding AS var overdragende selskap. Fisjonen ble gjennomført til selskapskontinuitet.

### Konsern:

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritet	Sum
Egenkapital per 31.12.20	4 067	3 271	139 524	42 842	189 703
Fisjon 30.06.21 til Kringla Invest AS	-446	-14 789	-25 766		-41 000
Fondsemissjon	9	-9			0
Transaksjoner med minoritet			3	187	190
Årets resultat			38 050	8 808	46 857
Tilleggsutbytte		-1 299	0		-1 299
Avsatt utbytte			0	-2 850	-2 850
<b>Egenkapital per 31.12.21</b>	<b>3 630</b>	<b>-12 825</b>	<b>151 810</b>	<b>48 988</b>	<b>191 603</b>

## Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 3.629.940,- består av 1.797 aksjer à kr 2.020,-.

Aksjonærsammensetningen er som følger:

Aksjonærer	Aksjer	Aksjeklasse	Andel
Bjørn R. Grepperud	900	A-aksjer	50,1 %
Ingrid Eide Grepperud	299	B-aksjer	16,6 %
Herman Eide Grepperud	299	B-aksjer	16,6 %
Jakob Eide Grepperud	299	B-aksjer	16,6 %
<b>Sum</b>	<b>1 797</b>		<b>100,0 %</b>

A-aksjene har utvidet stemmerett med to stemmer per aksje, mens hver B-aksje har begrenset stemmerett med 0,5 stemmer per aksje.

## Note 4 Varige driftsmidler

(Alle tall i 1.000 kroner)

Driftsløsøre	Gråfjell Holding AS	Konsernet
Anskaffelseskost per 31.12.20	0	5 404
Tilgang i perioden	0	221
Avgang i perioden	0	0
Anskaffelseskost per 31.12.21	0	5 625
Akkumulerte avskrivninger per 31.12.20	0	-3 197
Avskrivninger i perioden	0	-638
Akkumulerte avskrivninger per 31.12.21	0	-3 835
<b>Balanseført verdi per 31.12.21</b>	<b>0</b>	<b>1 790</b>

Forventet økonomisk levetid  
Avskrivningsplan

3 - 5 år  
Lineær



	Gråfjell Holding AS	Konsernet
<b>Tomt</b>		
Anskaffelseskost per 31.12.20	0	5 000
Tilgang i perioden	0	0
Avgang i perioden	0	-5 000
Anskaffelseskost per 31.12.21	0	0
Akkumulerte avskrivninger per 31.12.20	0	0
Avskrivninger i perioden	0	0
Akkumulerte avskrivninger per 31.12.21	0	0
<b>Balanseført verdi per 31.12.21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Forventet økonomisk levetid -  
Avskrivningsplan Ingen

	Gråfjell Holding AS	Konsernet
<b>Forretningsbygg</b>		
Anskaffelseskost per 31.12.20	0	55 037
Tilgang i perioden	0	5 695
Avgang i perioden	0	-57 221
Anskaffelseskost per 31.12.21	0	3 511
Akkumulerte avskrivninger per 31.12.20	0	-2 169
Avskrivninger i perioden	0	-1 342
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.21	0	-3 511
<b>Balanseført verdi per 31.12.21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Forventet økonomisk levetid 50 år  
Avskrivningsplan Lineær

## Note 5 Merverdi og goodwill

(Alle tall i 1.000 kroner)

	Gråfjell Holding AS			Konsernet		
	Merverdi	Goodwill	Sum	Merverdi	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost per 31.12.20	0	0	0	14 248	3 135	17 383
Tilgang i perioden	0	0	0		0	0
Avgang i perioden	0	0	0	-13 654	-3 004	-16 658
Anskaffelseskost per 31.12.21	0	0	0	594	131	725
Akkumulerte avskrivninger per 31.12.20	0	0	0	-254	-56	-310
Avskrivninger i perioden	0	0	0	-339	-75	-414
Akkumulerte avskrivninger per 31.12.21	0	0	0	-594	-131	-724
<b>Balanseført verdi per 31.12.21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Forventet økonomisk levetid 37,5 år  
Avskrivningsplan Lineær

## Note 6 Datterselskaper

(Alle tall i 1.000 kroner)

	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Egenkapital 31.12.2021 (100 %)	Resultat 2021 (100 %)
<b>Datterselskap</b>					
Insenti Holding AS	24.02.2014	Oslo	76,3 %	100 776	25 896
<b>Datterdatterselskap</b>					
Insenti AS	26.05.2011	Oslo	68,7 %		
Insenti Samferdsel AS	03.09.2015	Oslo	47,3 %		
Optimo Prosjekt AS	18.10.2013	Oslo	76,3 %		
Insenti Utvikling AS	17.10.2016	Oslo	76,3 %		
<b>Datterdatterdatterselskap</b>					
Insenti Drammen AS	21.01.2021	Drammen	53,4 %		
Insenti Senter Holding AS	17.10.2016	Oslo	76,3 %		



Datterselskapet Grefsenveien 26 Eiendom AS ble den 29. desember 2021 solgt. Se note 21.

Insentii Senter Holding AS kjøpte den 23. juni 2021 de resterende andelene i Tårnåsen BRL, slik at selskapet ble eeneier av Tårnåsen BRL. Tårnåsen BRL er under midlertidig eie og er iht. NRS 17, punkt 5, unnlatt fra konsolideringen. Bokført verdi på eierandelene er kr 1,- og er oppført som omløpsmidler.

## Note 7 Tilknyttet selskap

(Alle tall i 1.000 kroner)

### Konsernet:

	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Egenkapital 31.12.2021 (100 %)	Resultat 2021 (100 %)
Astrids vei 1 AS	12.06.2018	Oslo	30 %	37 509	29 902

## Note 8 Ansvarlig lån

(Alle tall i 1.000 kroner)

	Gråfjell Holding AS		Konsernet	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ansvarlig lån Tårnåsen BRL	0	0	29 130	26 282
Oppptjente renter	0	0	418	2 538
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 547</b>	<b>28 821</b>

## Note 9 Andre langsiktige fordringer

(Alle tall i 1.000 kroner)

	Gråfjell Holding AS		Konsernet	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Fordring Tårnåsen BRL	0	0	118 500	75 500
Aksjelån	0	0	7 149	7 296
Lån Astrids vei 1 AS	0	0	1 800	1 800
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>127 449</b>	<b>84 596</b>

Insentii Senter Holding AS' aksjer i Tårnåsen Senter AS ble den 5. november 2018 solgt til Tårnåsen BRL.

Insentii Senter Holding AS har i forbindelse med salget gitt en selgerkreditt til Tårnåsen BRL. Ved overtagelsen av de resterende andelene i Tårnåsen BRL overtok selskapet selgers netto selgerkreditt til Tårnåsen BRL. Selgerkreditten er rentefri og har forfall 1. mars 2025.

I forbindelse med Insentii Holding AS' salg av 39.999 aksjer i Insentii AS til tre ledende ansatte i Insentii AS, er det ytet aksjonærlån til kjøperne. Lånene renteberegnes etter normrentesatsen og skal være innløst innen 1. april 2026.

I forbindelse med Insentii Holding AS' salg av 2.000 aksjer i Insentii Samferdsel AS til ny daglig leder i Insentii Samferdsel AS, er det ytet et aksjonærlån til kjøperen. Lånet renteberegnes etter normrentesatsen og skal være innløst innen 1. mai 2026.

## Note 10 Markedsbaserte aksjer

(Alle tall i 1.000 kroner)

	Gråfjell Holding AS		Konsernet	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Kostpris	5 564	2 153	15 949	2 153
Urealisert verdiendring	1 120	554	1 640	554
<b>Sum markedsbaserte aksjer</b>	<b>6 685</b>	<b>2 707</b>	<b>17 589</b>	<b>2 707</b>

Balanseført verdi er i henhold til markedsverdi per 31.12.

## Note 11 Markedsbaserte obligasjoner

(Alle tall i 1.000 kroner)

	Gråfjell Holding AS		Konsernet	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Kostpris	3 890	1 226	29 000	1 226
Urealisert verdiendring	66	56	11	56
<b>Sum markedsbaserte obligasjoner</b>	<b>3 956</b>	<b>1 282</b>	<b>29 011</b>	<b>1 282</b>

Balanseført verdi er i henhold til markedsverdi per 31.12.



## Note 12 Likvider og bundne midler (Alle tall i 1.000 kroner)

	Gråfjell Holding AS		Konsernet	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Bundne skattetrekksmidler	0	0	4 052	3 041
Øvrige bankinnskudd	4 443	7 297	20 229	75 136
<b>Kontanter og bankinnskudd i balansen</b>	<b>4 443</b>	<b>7 297</b>	<b>24 281</b>	<b>78 177</b>

## Note 13 Mellomværende med selskap i samme konsern (Alle tall i 1.000 kroner)

### Gråfjell Holding AS:

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Fordringer:</b>		
Kortsiktige fordringer	0	22 779
Langsiktige fordringer	0	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>0</b>	<b>22 779</b>
<b>Gjeld:</b>		
Kortsiktig gjeld	0	0
Langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 14 Fordringer med mer (Alle tall i 1.000 kroner)

	Gråfjell Holding AS		Konsernet	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Kundefordringer, ordinære	0	0	63 695	96 095
Oppgjente, ikke utfakturerte inntekter	0	0	555	2 122
Til gode MVA	0	0	5 061	0

## Note 15 Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner (Alle tall i 1.000 kroner)

	Gråfjell Holding AS		Konsernet	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Gjeld til BN Bank ASA	0	10 000	0	60 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>60 000</b>

## Note 16 Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner (Alle tall i 1.000 kroner)

	Gråfjell Holding AS		Konsernet	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Gjeld til BN Bank ASA	10 000	-	10 000	-
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>-</b>	<b>10 000</b>	<b>-</b>

## Note 17 Leieforpliktelse

Insenti AS leier kontorlokaler i Dronning Mauds gate 10, Oslo av Vestre Vika DA. Årlig leie inkl. fellesutgifter er kr 4.773.888 ekskl. merverdiavgift. Leiekontrakten løper til 14. august 2030. Leien justeres årlig tilsvarende endringen i konsumprisindeksen. Se note 18 vedrørende husleiegaranti.

## Note 18 Garanti-, sikkerhets- og pantstillelser

Garantistiller	Beneficiant	Garantitype	Sikkerhet	Beløp	Utløpsdato
Insenti Holding AS	USBL Utbygging AS	Selvskyldner-kausjon		3 788 750	20.06.2023
Insenti Holding AS	Tryg Garanti	Selvskyldner-kausjon		24 000 000	24.04.2027



Danske Bank AS	USBL Utbygging AS	Entreprenør-garanti	Insenti AS' kundefordringer og driftstilbehør	3 788 750	20.06.2023
Tryg Garanti AS	Rortunet AS	Entreprenør-garanti		26 252 100	15.02.2027
Tryg Garanti AS	Rortunet AS	Entreprenør-garanti		12 780 720	06.01.2025
Tryg Garanti AS	Vestre Vika DA	Husleiegaranti		2 678 060	14.11.2030
Insenti Utvikling AS	Handels-banken NUF	Selvskyldner-kausjon		5 943 600	30.06.2022
Følgende sikkerhet er stilt for Gråfjell Holding AS' lån på kr 10,0 mill i BN Bank ASA:					
1. prioritets pant i aksjene i Grefsenveien 26 Eiendom AS				10 000 000	
1. prioritets pant i aksjonærlån fra Gråfjell Holding AS til Grefsenveien 26 Eiendom AS				9 700 000	
<b>Sum</b>				<b>19 700 000</b>	

**Note 19 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser med mer**  
(Alle tall i 1.000 kroner)

	Gråfjell Holding AS		Konsernet	
	2021	2020	2021	2019
Lønn, honorarer mv.	0	0	74 471	68 745
Arbeidsgiveravgift	0	0	11 476	9 879
Pensjonskostnader	0	0	4 487	3 783
Andre ytelser	0	0	2 267	1 993
Andre personalkostnader	0	0	1 261	617
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>93 962</b>	<b>85 018</b>
Antall ansatte per 31.12.	0	0	69	64
Antall årsverk per 31.12.	0,0	0,0	67,8	62,9
Herav kvinner	0,0	0,0	16,4	13,6
Gjennomsnittlig antall årsverk i perioden	0,0	0,0	67,7	62,3
Herav kvinner	0,0	0,0	16,1	13,4

**Styret:**

Det er ikke utbetalt styrehonorar til medlemmene av styret i Gråfjell Holding AS. Selskapet har ingen forpliktelser overfor styrets medlemmer ved opphør eller endring av vervet.

**Revisor:**

	Gråfjell Holding AS		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Tall i hele kroner, ekskl. mva				
Lovpålagt revisjon	23 200	18 750	233 000	169 500
Utarbeidelse av ligningspapirer og annen rådgivning	307 799	8 938	465 340	115 759
<b>Sum</b>	<b>330 999</b>	<b>27 688</b>	<b>698 340</b>	<b>285 259</b>

**Note 20 Pensjoner**

Konsernet har en kollektiv pensjonsordning med Danica Pensjonsforsikring AS. Ordningen er en ren innskuddsavtale tilsvarende 5,55 % av lønn mellom 1G og 7,1G og 8 % av lønn mellom 7,1G og 12G.

Utbetalingstidspunktet er 67 år med en utbetalingsperiode på ti år. I tillegg er det tegnet en risikopensjonsordning tilsvarende 66% av lønn med tilknyttet innskudds- og premiebetalingsfritak ved uførhet. Pensjonsordningen tilfredsstiller kravene i Lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Se note 16 vedrørende årlige pensjonskostnader.

**Note 21 Gevinst salg av aksjer**

Gevinsten har oppstått ved Gråfjell Holding AS' salg av aksjene i Grefsenveien 26 Eiendom AS.



## Note 22 Skatt

(Alle tall i 1.000 kroner)

### Gråfjell Holding AS:

	2021	2020
<b>Midlertidige forskjeller som inngår i grunnlaget for utsatt skatt/skattefordel:</b>		
Eiendeler	0	0
Gjeld	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0
Underskudd til fremføring	-1 508	-171
<b>Grunnlag for utsatt skatt i balansen</b>	<b>-1 508</b>	<b>-171</b>
22 % utsatt skatt (utsatt skattefordel)	-332	-38
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
<b>Utsatt skatt/(utsatt skattefordel) i balansen</b>	<b>-332</b>	<b>-38</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>		
Resultat før skattekostnad	9 550	20 176
Permanente forskjeller	-10 892	-20 323
Grunnlag for årets skattekostnad	-1 341	-147
Endring i forskjeller som inngår i beregning av utsatt skatt	0	0
Endring i underskudd og godtgjørelse til fremføring	1 341	147
Avgitt konsernbidrag	0	0
<b>Årets skattegrunnlag (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b>		
Betalbar skatt	0	0
Skatt på konsernbidrag	0	0
For mye/lite avsatt i fjor	0	0
Endring i utsatt skatt	-295	-32
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-295</b>	<b>-32</b>
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt i skattekostnaden	0	0
Skattevirkning av avgitt konsernbidrag	0	0
Betalt skatt utover avsatt	0	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Avstemming av årets skattekostnad:

22 % skatt på resultat før skatt	2 101	4 439
Permanente forskjeller	-2 396	-4 471
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
For mye/lite avsatt i fjor	0	0
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>-295</b>	<b>-32</b>

### Konsernet:

	2021	2020
<b>Midlertidige forskjeller som inngår i grunnlaget for utsatt skatt/skattefordel:</b>		
Anleggsmidler	280	289
Regnskapsmessige avsetninger for forpliktelser	-56	-790
Merverdi	0	13 994
Netto midlertidige forskjeller	224	13 493
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	0
Underskudd til fremføring	-8 347	-4 633
<b>Grunnlag for utsatt skatt i balansen</b>	<b>-8 123</b>	<b>8 860</b>
22% utsatt skatt (utsatt skattefordel)	-1 787	1 949
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	868	0
<b>Utsatt skatt/(utsatt skattefordel) i balansen</b>	<b>-920</b>	<b>1 949</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>		
Resultat før skattekostnad	54 382	42 574
Permanente forskjeller	-19 839	692
Grunnlag for årets skattekostnad	34 543	43 266
Endring i forskjeller som inngår i beregning av utsatt skatt	-727	489
Endring i underskudd og godtgjørelse til fremføring	3 718	1 469
Stiftelses- og emisjonskostnader som er ført direkte mot egenkapitalen	0	0
Avgitt konsernbidrag	0	0
<b>Årets skattegrunnlag (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>37 534</b>	<b>45 224</b>



**Årets skattekostnad fordeler seg på:**

Betalbar skatt	8 257	9 950
Effekt av ikke balanseført skatt tidligere år	0	0
Skatt på konsernbidrag	0	0
Før mye/lite avsatt i fjor	0	0
Endring i utsatt skatt	-732	-779
Endring i utsatt skatt som følge av endret skattesats	0	0
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>7 525</b>	<b>9 170</b>

**Betalbar skatt i balansen:**

Betalbar skatt i skattekostnaden	8 257	9 950
Effekt av ikke balanseført skatt tidligere år	0	0
Skattevirkning av avgift konsernbidrag, stiftelses- og emisjonskostnader	0	0
Betalt skatt utover avsatt	0	0
Skattefunn	0	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>8 257</b>	<b>9 950</b>

**Avstemming av årets skattekostnad:**

22% skatt på resultat før skatt	11 964	9 366
Permanente forskjeller	-5 232	152
Skattekostnad goodwill	-75	-56
Ikke balanseført utsatt skattefordel	868	0
Tilbakeført utsatt skattefordel fra 2019	0	-292
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>7 525</b>	<b>9 170</b>

**Note 23 Nærstående parter**

(Alle tall i 1.000 kroner)

Som nærstående parter defineres samtlige selskaper og styrer i Gråfjell Holding-konsernet:

Gråfjell Holding AS  
Insenti Holding AS  
Insenti AS  
Insenti Drammen  
Insenti Utvikling AS  
Optimo Prosjekt AS  
Insenti Samferdsel AS  
Insenti Senter Holding AS  
Tårnåsen BRL  
Astrids vei 1 AS

samt

Fjellblikk Holding AS  
Bjørn R. Grepperud med familie  
Rune Pedersen med familie  
Marit Liv Solbjørg med familie  
Christian Molt Rise med familie

	2021	2020
Lønn/andre ytelser Bjørn R. Grepperud	1 737	1 581
Lønn/andre ytelser Rune Pedersen	1 662	1 447
Lønn/andre ytelser Marit Liv Solbjørg	916	0
Lønn/andre ytelser Christian Molt Rise	1 596	0
Andre ytelser styret i Insenti AS	124	167
Styreonorar Insenti AS	890	763

Mellomværende mellom konsernselskaper er omtalt i note 12.

**Selskapets transaksjoner med nærstående parter:**

	2021	2020
<b>Salg av varer og tjenester</b>		
Salg av varer	0	0
Salg av tjenester til ledende ansatt	0	0
Salg av tjenester til morselskap	0	0
<b>Sum salg av varer og tjenester</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	2021	2020
<b>Kjøp av varer og tjenester</b>		
Kjøp av varer	0	0
Kjøp av tjenester fra ledende ansatt	0	0
Kjøp av tjenester fra morselskap	0	0
<b>Sum kjøp av varer og tjenester</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Til generalforsamlingen i Gråfjell Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Gråfjell Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, 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 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret 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 2021 og av dets resultater 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 nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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 (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 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 - Gråfjell Holding AS



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

Oslo, 4. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Arild Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Gråfjell Holding AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2022-05-04 14:32

**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.