



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 897 764
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HOLMSKAU EIENDOM AS
Forretningsadresse: Dikeveien 46
1661 ROLVSØY

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: Terje Holmskau
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 18.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1	9 802 640	20 897 279
Leieinntekter	1	10 310 368	7 535 876
Gevinst salg eiendom	1	5 344 147	3 129 257
Sum inntekter		25 457 155	31 562 413
Kostnader			
Varekostnad		2 977 485	15 393 875
Lønnskostnad	2, 3, 4, 5	5 253 549	4 824 512
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	2 703 513	2 137 484
Annen driftskostnad	7	4 779 716	3 625 455
Sum kostnader		15 714 262	25 981 326
Driftsresultat		9 742 893	5 581 086
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	11	17 518 688	2 800 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	3 638 220	3 219 379
Annen renteinntekt		95 629	122 230
Annen finansinntekt	11	2 266 314	900 000
Sum finansinntekter		23 518 850	7 041 609
Nedskrivning av finansielle eiendeler		4 243 555	
Annen rentekostnad		2 912 699	2 860 726
Sum finanskostnader		7 156 254	2 860 726
Netto finans		16 362 596	4 180 883
Ordinært resultat før skattekostnad		26 105 489	9 761 969
Skattekostnad på ordinært resultat	9	1 800 104	1 533 625
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 305 385	8 228 344
Årsresultat		24 305 385	8 228 344



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		4 000 000	3 000 000
Konsernbidrag		889 200	132 600
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 416 185	5 095 744
Sum overføringer og disponeringer		24 305 385	8 228 344



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	69 928 707	66 051 806
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	10	7 269 999	3 374 501
Sum varige driftsmidler		77 198 706	69 426 307
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	26 652 598	22 482 242
Lån til foretak i samme konsern	11, 14	72 701 044	59 486 132
Investeringer i tilknyttet selskap	12	4 948 588	34 458 900
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12, 14	2 750 000	
Investeringer i aksjer og andeler	13	725 000	1 178 320
Andre fordringer	6, 14	303 501	8 793 736
Sum finansielle anleggsmidler		108 080 731	126 399 330
Sum anleggsmidler		185 279 437	195 825 637
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	15	359 561	575 182
Sum varer		359 561	575 182
Fordringer			
Kundefordringer	16	3 702 983	2 896 390
Andre fordringer	6	220 400	519 878
Konsernfordringer	11	3 850 000	2 800 000
Sum fordringer		7 773 382	6 216 268
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	40 927 289	8 404 195
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		40 927 289	8 404 195
Sum omløpsmidler		49 060 232	15 195 645



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		234 339 669	211 021 281
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	18, 20	2 500 000	2 500 000
Overkurs	20	219 943	219 943
Sum innskutt egenkapital		2 719 943	2 719 943
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	20	110 930 870	90 625 485
Sum opptjent egenkapital		110 930 870	90 625 485
Sum egenkapital	20	113 650 813	93 345 428
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	8 483 367	9 530 300
Sum avsetninger for forpliktelser		8 483 367	9 530 300
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	21	98 528 269	97 228 082
Øvrig langsiktig gjeld			451 379
Sum annen langsiktig gjeld		98 528 269	97 679 461
Sum langsiktig gjeld		107 011 636	107 209 761
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		734 157	1 837 124
Betalbar skatt	9	2 596 237	2 113 602
Skyldige offentlige avgifter		1 170 840	906 620
Utbytte		4 000 000	3 000 000
Kortsiktig konserngjeld	11	1 140 000	170 000
Annen kortsiktig gjeld		4 035 985	2 438 746
Sum kortsiktig gjeld		13 677 220	10 466 092



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		120 688 856	117 675 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		234 339 669	211 021 281



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	104 480 330	138 280 243
Annen driftsinntekt	1	21 894 840	15 289 148
Sum inntekter		126 375 170	153 569 390
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-5 376 864	15 445 340
Varekostnad		91 716 282	109 672 066
Lønnskostnad	2, 3, 4	5 253 549	4 772 388
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	4 389 436	3 453 180
Annen driftskostnad	5	8 406 654	6 125 139
Sum kostnader		104 389 056	139 468 113
Driftsresultat		21 986 114	14 101 277
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	9	13 668 688	
Annen renteinntekt		513 989	417 412
Annen finansinntekt		1 366 314	
Sum finansinntekter		15 548 990	417 412
Nedskrivning av finansielle eiendeler		4 243 555	
Annen rentekostnad		3 926 684	3 317 062
Sum finanskostnader		8 170 239	3 317 062
Netto finans		7 378 751	-2 899 649
Ordinært resultat før skattekostnad		29 364 864	11 201 628
Skattekostnad på ordinært resultat	6, 7	6 704 786	2 934 735
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 660 078	8 266 893
Årsresultat		22 660 078	8 266 893
Minoritetsinteresser		-536 853	-389 858



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat etter minoritetsinteresser		22 123 225	7 877 035

Overføringer til/fra annen egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	19	149 245 188	135 203 631
Maskiner og anlegg		160 595	171 274
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 037 901	4 092 369
Sum varige driftsmidler	8	158 443 683	139 467 274
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			0
Lån til foretak i samme konsern		0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	9	6 046 144	35 611 456
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	2 750 000	
Investeringer i aksjer og andeler	10	725 000	1 178 320
Andre fordringer	9, 11	4 120 416	16 100 503
Sum finansielle anleggsmidler		13 641 560	52 890 279
Sum anleggsmidler		172 085 244	192 357 553
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	12	13 975 367	13 302 191
Sum varer		13 975 367	13 302 191
Fordringer			
Kundefordringer	13	23 944 348	25 812 527
Andre fordringer		2 277 427	1 511 634
Sum fordringer		26 221 775	27 324 162
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	59 944 734	10 801 426
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 944 734	10 801 426
Sum omløpsmidler		100 141 875	51 427 778



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		272 227 119	243 785 331
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 2 500 000 aksjer à kr. 1,00	16, 17	2 500 000	2 500 000
Overkurs		219 943	219 943
Sum innskutt egenkapital		2 719 943	2 719 943
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		110 372 000	94 679 974
Udekket tap		0	0
Minoritetsinteresser	18	-1 286 573	-1 249 220
Sum opptjent egenkapital		109 085 428	93 430 754
Minoritetsinteresser		1 286 573	1 249 220
Sum egenkapital	18	113 091 944	97 399 917
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6, 7	19 315 778	16 186 757
Sum avsetninger for forpliktelser		19 315 778	16 186 757
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	19	98 752 168	97 228 082
Langsiktig konserngjeld		0	0
Øvrig langsiktig gjeld	20	6 004 495	3 665 483
Sum annen langsiktig gjeld		104 756 663	100 893 565
Sum langsiktig gjeld		124 072 441	117 080 322
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	19	7 516 000	4 827 997
Leverandørgjeld		9 377 439	7 682 641
Betalbar skatt	7	3 575 738	2 936 213



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Skyldige offentlige avgifter		1 675 307	2 338 008
Utbytte	18	5 150 000	4 200 000
Kortsiktig konserngjeld		2 956	
Annen kortsiktig gjeld		7 765 293	7 320 234
Sum kortsiktig gjeld		35 062 734	29 305 092
Sum gjeld		159 135 175	146 385 414
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		272 227 119	243 785 331



Noter 2021

HOLMSKAU EIENDOM AS KONSERN

Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

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

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

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

Salgsinntekter

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

Inntekter fra utleie resultatføres løpende i takt med leieperioden.

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

Skatt

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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



Datterselskap/tilknyttet selskap

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

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

Fordringer

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

Varebeholdninger

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

Kortsiktige plasseringer

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

Kontantstrømoppstilling

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

Bruk av estimater

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

Valuta

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



Note 1 - Salgsinntekter

Salgsinntekter spesifisert på virksomhetsområder

Salgsinntekter entreprenørvirksomhet	41 144 872
Salgsinntekter boligproduksjon	63 299 459
Leieinntekter	16 586 693
Andre driftsinntekter	5 344 147

Geografisk marked er Østlandet.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader

	2021	2020
Lønn	4 397 279	4 094 342
Arbeidsgiveravgift	650 591	573 284
Pensjonskostnader	94 062	68 206
Andre relaterte ytelser/ refusjoner	111 617	36 555
Sum	5 253 549	4 772 387

Konsernet har sysselsatt 6 årsverk i regnskapsåret.

Note 3 - Obligatorisk tjenstepensjon

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 4 - Ytelse til ledende personer

Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Styreleder
Lønn	672 000
Annen godtgjørelse	10 932

Samlede lønnsytelser til ansatte som også er styremedlemmer er kr. 676 392.

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

Note 5 - Revisjon

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr. 157 350. Honorar for annen bistand utgjør kr. 138 750. Det er ikke kostnadsført honorarer for andre attestasjonstjenester eller skatterådgivning.



Note 6 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

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

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	34 571 895	34 121 918	449 977
Omløpsmidler	3 381 584	4 820 075	-1 438 491
Langsiktig gjeld	-35 000	-35 000	0
Kortsiktig gjeld	-990 000	-1 740 000	750 000
Gevinst- og tapskonto	25 637 785	36 742 889	-11 105 104
Skattemessig fremførbart underskudd	-459 695	-431 330	-28 365
Sum midlertidige forskjeller	62 106 569	73 478 552	-11 371 983
Utsatt skatt merverdier varige driftsmidler vedrørende oppkjøp	2 535 979	3 128 580	-592 601
Utsatt skatt 31.12.2021	16 186 757	19 315 778	

Utsatt skatt på forskjeller som ikke kan utlignes utgjør kr. 4 834.

Inngående midlertidige forskjeller på selskap anskaffet i 2021 er ikke medtatt i oppstillingen.

Note 7 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2021	2020
Betalbar skatt for konsernet basert på 22%	3 575 738	2 936 213
+/- Endring i utsatt skatt	3 129 048	-1 478
Skattekostnad i resultatregnskapet	6 704 786	2 934 735
Betalbar skatt i balansen	3 575 738	2 936 213

Note 8 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	13 467 102	120 632 822	6 906 981	141 006 905
Oppskrivning per 01.01.2021		9 158 000		9 158 000
Merverdier fast eiendom oppkjøp	3 700 089	10 920 246		14 620 335
Tilgang i året	6 133 267	19 748 550	7 518 501	33 400 318
Avgang i året	-1 839 253	-10 900 944	-1 607 133	(14 347 330)
Anskaffelseskost 31.12.2021	21 461 205	149 558 674	12 818 349	183 838 228
Akk. av- og nedskr. 01.01.2021		-19 331 331	-2 506 004	(21 837 335)
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		-21 837 536	-3 557 009	(25 394 545)
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	21 461 205	127 721 138	9 261 340	158 443 683
Årets avskrivninger		- 3 108 418	- 1 281 018	(4 389 436)
Økonomisk levetid		0 - 100 år	3 - 10 år	
Avskrivningsplan: Lineær		0 - 33,33 %	10 - 33,33 %	



Note 9 - Investeringer i tilknyttet selskap

Investeringer i tilknyttet selskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital per 31.12.2021	Selskapets resultat for 2021
H & H Næringsbygg AS	Moss	50%	1 500	-98 500
Åsbakken 2 AS	Fredrikstad	50%	-91 587	-46 995
Pettersand 7 AS	Fredrikstad	50%	39 081	2 084 221
OHG 37 AS	Fredrikstad	50%	-1 971 512	-458 090
Grinda Bolig AS	Halden	50%	88 552	-5 549
Seut Utvikling AS	Lysaker	45%	7 271 714	16 818 988
Motorsportveien 28 AS	Moss	33,33%	17 160	- 3840
Motorsportveien AS	Moss	33,33%	99 071	-360
TTA Viken AS	Fredrikstad	33,33%		

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

Det er bokført kr. 13 668 688 i utbytte fra tilknyttet selskap i 2021.

Det er bokført fordring på tilknyttet selskap med kr 5 380 930. Det er bokført renter på kr. 393 289 i 2021.

Note 10 - Aksjer og andeler

Aksjer og andeler

Investering i aksjer og andeler

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel
Fredrikstad Fotball Invest	Fredrikstad	25 aksjer
Stjernen Holding AS	Fredrikstad	40 aksjer
Marine Two Invest AS	Fredrikstad	2,94%
Rush Entertainment Group AB	Sverige	0,125%

Investeringer i aksjer er bokført til anskaffelseskost.

Note 11 - Andre fordringer

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

Note 12 - Varer

Varebeholdning 31.12.	2021	2020
Varer under tilvirkning	13 975 367	13 302 191
Sum	13 975 367	13 302 191

Varelager består av boliger i produksjon.

Note 13 - Kundefordringer

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

Spesifikasjon kundefordringer	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	24 044 348	25 912 527
Avsatt til dekning av usikre fordringer	(100 000)	(100 000)
Netto oppførte kundefordringer	23 944 348	25 812 527



Note 14 - Langsiktige tilvirkningskontrakter

Type	2021	2020
Inntektsført langsiktig tilvirkningkontrakt	16 317 086	19 606 080
Kostnadsført langsiktig tilvirkningkontrakt	- 15 160 808	- 16 126 542
Sum	1 156 278	3 479 538

Langsiktige tilvirkningskontrakter gjelder oppføring av næringseiendom.

Note 15 - Bankinnskudd

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

Note 16 - Aksjekapital

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

Note 17 - Aksjonærer

Foretakets aksjonær pr 31.12.2021

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
HOLMSKAU, TERJE	2 500 000	100,00%
Sum	2 500 000	100,00%

Note 18 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	2 500 000	219 943	94 679 974	97 399 917
Årets resultat			22 660 078	22 660 078
Andre endringer			(1 818 051)	(1 818 051)
Avsatt utbytte			(4 000 000)	(4 000 000)
Avsatt utbytte til minoriteter			(1 150 000)	(1 150 000)
Egenkapital 31.12.2021	2 500 000	219 943	110 372 001	113 091 944
Minoritetsinteresser			1 286 573	1 286 573

Andre endringer består av endringer ved eliminering av aksjeposter og merverdier grunnet oppkjøp.



Note 19 - Pantstillelser og garantier

Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	(98 752 168)	(97 228 082)
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	(7 516 000)	(4 827 997)
Sum	(106 268 168)	(102 056 079)
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	149 245 188	135 203 631
Sum	149 245 188	135 203 631

Langsiktig gjeld forfaller rullerende innen fem år. Kortsiktig gjeld gjelder byggelån som som forfaller i sin helhet innen fem år. Kortsiktige lån har en kredittramme på kr. 17 000 000.

Det er avgitt pant i motorvogn i forbindelse med leasingavtale.

Ikke bokførte garantiforpliktelser i forbindelse med løpende prosjekter utgjør kr. 510 870.

Det er avgitt pant i fast eiendom for kr. 204 000 000. Pantet omfatter fast eiendom i flere selskap i konsernet.

Note 20 - Øvrig langsiktig gjeld

Det er bokført gjeld til minoritetsiere i datterselskap med kr. (5 298 510). Det er bokført renter på kr. 246 179 i 2021.



Årsberetning 2021 Holmskau Eiendom AS KONSERN

Virksomhetens art og hvor den drives

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

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Konsernet hadde i 2021 driftsinntekter på kr. 126 375 170 og resultatet ble et overskudd på kr. 22 660 078.

Konsernet har en bokført egenkapital på kr. 113 091 944 tilsvarende egenkapitalandel på 41,5%.

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

Finansiell risiko

Styret vurderer likviditeten i konsernet som god, og har økende fokus på likviditeten med bakgrunn i den vekst konsernet har hatt de siste årene, og forventede investeringer i 2022. Konsernet er lite eksponert for risiko knyttet til valutakursendringer. Morselskapet, som finansierer underliggende investeringer, har inngått renteswapavtale med fastrente på en andel av selskapets gjeld. Konsernet er dermed mindre eksponert for endringer i rentenivået og styret anser renterisikoen for å være lav.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Konsernet har for tiden ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetning om fortsatt drift er til stede. Konsernet har ikke vært nevneverdig påvirket av koronapandemien, og styret forventer ikke at driften i 2022 vil påvirkes i særlig grad.

Arbeidsmiljø

Styret mener arbeidsmiljøet er tilfredsstillende. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2021.

Sykefraværet i år 2021 har vært av moderat karakter.

Likestilling

Konsernet er positivt til likestilling. Konsernet hadde pr. 31.12.2021 to kvinner og fem menn ansatt. Styret består av to menn og en kvinne. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Diskriminering

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

Ytre miljø

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

Fredrikstad, 30.06.2022

Terje Holmskau
Styrets leder

Hege Holmskau
Styremedlem

Thomas René Holmskau
Styremedlem



Konsern Kontantstrømoppstilling HOLMSKAU EIENDOM AS

	Note	2021	2020
LIKVIDER TILFØRT/BRUKT PÅ VIRKSOMHETEN			
Årsresultat		22 660 078	8 266 893
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		(6 497 898)	(3 116 057)
+ Ordinære avskrivninger		4 256 262	3 320 006
+/- Endring i utsatt skatt		(53 113)	(58 906)
Tilført fra årets virksomhet		<u>20 365 329</u>	<u>8 411 936</u>
+/- Endr. i lager, debitorer og kreditorer		8 261 295	3 106 716
+/- Endr. i andre tidsavgrensningsposter		<u>3 628 917</u>	<u>2 052 108</u>
A = Netto likviditetsendr. fra virksomhet		<u>32 255 541</u>	<u>13 570 760</u>
LIKVIDER TILFØRT/BRUKT PÅ INVESTERINGER:			
- Investeringer i varige driftsmidler		(15 123 056)	(15 924 699)
+/- Endring i andre investeringer		<u>21 046 978</u>	<u>(22 322 867)</u>
B = Netto likviditetsendr. fra investering		<u>5 923 922</u>	<u>(38 247 566)</u>
LIKVIDER TILFØRT/BRUKT PÅ FINANSIERING:			
+ Opptak av ny gjeld (korts. og langs.)		16 568 697	32 117 508
- Nedbetaling av gammel gjeld		(454 852)	(1 945 749)
- Tilbakebetaling av egenkapital		<u>(5 150 000)</u>	<u>(4 200 000)</u>
C = Netto likviditetsendr. fra finansiering		<u>10 963 845</u>	<u>25 971 759</u>
+ Likviditetsbeholdning 1.1.		10 801 426	9 506 473
A+B+C Netto endr. i likvider gjennom året		<u>49 143 308</u>	<u>1 294 953</u>
= Likviditetsbeholdning 31.12.		<u>59 944 734</u>	<u>10 801 426</u>



Noter 2021

HOLMSKAU EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Inntekter fra utleie resultatføres løpende i takt med leieperioden.

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

Skatt

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

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

**Fordringer**

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

Kortsiktige plasseringer

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

Kontantstrømoppstilling

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

Bruk av estimater

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

Valuta

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



Note 1 - Spesifikasjon salgsinntekter

Salgsinntekter spesifisert på virksomhetsområder

	2021	2020
Salgsinntekter	9 802 640	20 897 279
Leieinntekter	10 310 368	7 535 876
Gevinst salg av eiendom	5 344 147	3 129 257

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 6 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 3 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	4 397 279	4 094 342
Arbeidsgiveravgift	650 591	573 284
Pensjonskostnader	94 062	68 206
Andre ytelser / Refusjoner	111 617	88 679
Sum	5 253 549	4 824 511

Note 4 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	672 000	10 932

Mer om ytelser til ledende personer

Samlede lønnsytelser til ansatte som også er styremedlemmer er 676 392.

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

Note 5 - Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 7 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	70 000	85 000
Andre tjenester	81 250	81 200
Sum godtgjørelse til revisor	151 250	166 200



Note 8 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

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

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	19 475 692	14 446 848	5 028 844
Omløpsmidler	(97 954)	(93 420)	(4 534)
Kortsiktig gjeld	(35 000)	(35 000)	0
Gevinst- og tapskonto	24 069 710	24 242 332	(172 622)
Netto forskjeller	43 412 448	38 560 760	4 851 688
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	(92 900)	0	(92 900)
Sum midlertidige forskjeller	43 319 548	38 560 760	4 758 788
Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%	9 530 300	8 483 367	1 046 933

Note 9 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	26 105 489	9 761 969
+/- Permanente forskjeller	(18 016 101)	(2 790 944)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	4 851 688	2 806 255
Årets skattegrunnlag	12 941 076	9 777 280
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	2 847 037	2 151 002
Sum	2 847 037	2 151 002
+/- Endring i utsatt skatt	(1 046 933)	(617 377)
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 800 104	1 533 625
Betalbar skatt i skattekostnad	2 847 037	2 151 002
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(250 800)	(37 400)
Betalbar skatt i balansen	2 596 237	2 113 602

Note 10 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	11 251 805	60 722 115	4 887 510	76 861 430
Tilgang i året	124 270	16 767 718	6 447 679	23 339 667
Avgang i året	(1 839 253)	(10 900 944)	(1 607 133)	(14 347 330)
Anskaffelseskost 31.12.2021	9 536 822	66 588 889	9 728 056	85 853 767
Akk. av- og nedskr. 01.01.2021		(5 922 115)	(1 513 010)	(7 435 125)
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		(6 197 005)	(2 458 056)	(8 655 061)
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	9 536 822	60 391 884	7 270 000	77 198 706
Årets avskrivninger		(1 494 234)	(1 209 279)	(2 703 513)
Økonomisk levetid		0 - 80 år	3 - 20 år	
Avskrivningsplan: Lineær		0 - 10 %	5 - 33,33 %	



Note 11 - Investeringer i Datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2021	Selskapets resultat for 2021
Tindlund Terrasse AS	Fredrikstad	100%	- 6 984	- 20 314
Zinkbygg Råde AS	Fredrikstad	100%	299 082	- 346 097
Holmskau Eiendom Rygge AS	Fredrikstad	100%	10 186 599	1 577 080
Konrad Lundeby AS	Fredrikstad	100%	363 118	- 95
Seut Brygge AS	Fredrikstad	92%	- 4 392 075	-295 904
Holmskau Prosjekt AS	Fredrikstad	90,01%	11 156 374	5 552 610

Investeringer i datterselskap er bokført til kostpris.

Det er bokført langsiktige lån til datterselskap med kr. 72 701 044. Det er beregnet renter på lån med kr. 3 638 220.

Det er inntektsført utbytte fra datterselskap med kr. 3 850 000. Det er gitt konsernbidrag til datterselskap med kr. (1 140 000). Konsernbidrag er gitt med skatteeffekt.

Note 12 - Investeringer i tilknyttet selskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital "31. desember 2021"	Selskapets resultat for 2021
H & H Næringsbygg AS	Moss	50%	1 500	- 98 500
Seut Utvikling AS	Gressvik	45%	7 271 714	16 818 988
TTA Viken AS	Fredrikstad	33,33%		
Motorsportveien AS	Moss	33,33%	99 071	- 360
Motorsportveien 28 AS		33,33%	17 160	- 3 840

Investeringer i tilknyttede selskap er bokført til anskaffelseskost.

Det er bokført fordringer på tilknyttet selskap med kr. 2 750 000.

Note 13 - Investeringer i aksjer og andeler

Investering i aksjer og andeler

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel
Fredrikstad Fotball Invest	Fredrikstad	25 aksjer
Marin Two Invest AS	Fredrikstad	2,94%
Stjernen Holding AS	Fredrikstad	40 aksjer
Rush Entertainment Group AB	Sverige	0,125%

Investeringer i aksjer er bokført til anskaffelseskost.

Note 14 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

75 754 545

Note 15 - Varer

	2021	2020
Lager av innkjøpte varer	359 561	575 182
Sum	359 561	575 182

Note 16 - Kundefordringer

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

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	3 802 983	2 996 390
Avsatt til dekning av usikre fordringer	(100 000)	(100 000)
Netto oppførte kundefordringer	3 702 983	2 896 390



Note 17 - Bankinnskudd

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

Note 18 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	2 500 000	1,00	2 500 000,00
Sum	2 500 000		2 500 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
HOLMSKAU, TERJE	2 500 000	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	2 500 000	100,00%	

Det er bokført gjeld til aksjonær med kr. (36 716). Beløpet er ikke renteberegnet.

Note 19 - Aksjeinnehav

Tittel	Navn	Antall aksjer
styreleder	Terje Holmskau	2 500 000

Note 20 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	2 500 000	219 943	90 625 485	93 345 428
Årets resultat			24 305 385	24 305 385
Avsatt utbytte			(4 000 000)	(4 000 000)
Egenkapital 31.12.2021	2 500 000	219 943	110 930 870	113 650 813

Note 21 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	(98 528 269)	(97 228 082)
Sum		
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	70 479 083	51 667 684
Sum		

Selskapet har garantiforpliktelser overfor datterselskap på MNOK 45,5 og overfor tilknyttet selskap med MNOK 2,75.

Det er avgitt pant i fast eiendom for MNOK 129,7. Pantet omfatter underliggende eiendomsselskaper i tillegg til bokført fast eiendom.

Langsiktig gjeld forfaller rullerende innen 5 år.

Det er avgitt pant i motorvogn i forbindelse med leasingavtale.



Årsberetning 2021 HOLMSKAU EIENDOM AS

Virksomhetens art og hvor den drives

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

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet hadde i 2021 driftsinntekter på kr 26 028 781 og resultatet ble et overskudd på kr. 24 305 385. Selskapet har en bokført egenkapital på kr. 113 650 813, tilsvarende egenkapitalandel på 48,50%. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Finansiell risiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og har økende fokus på likviditeten med bakgrunn i den vekst selskapet har hatt de siste årene, og forventede investeringer i 2022. Selskapet er lite eksponert for risiko knyttet til valutakursendringer. Selskapet har inngått renteswapavtale med fastrente på en andel av selskapets gjeld. Selskapet er dermed mindre eksponert for endringer i rentenivået og styret anser renterisikoen for å være lav.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetning om fortsatt drift er til stede. Selskapet har ikke vært nevneverdig påvirket av koronapandemien i 2021, og styret forventer ikke at driften i 2022 vil påvirkes i særlig grad.

Arbeidsmiljø

Styret mener arbeidsmiljøet er tilfredsstillende. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2021. Sykefraværet i år 2021 har vært av moderat karakter.

Likestilling

Selskapet er positive til likestilling. Selskapet hadde pr. 31.12.2021 to kvinner og fem menn ansatt. Styret består av to menn og en kvinne. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Diskriminering

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

Ytre miljø

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

Styreansvarsforsikring

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

Fredrikstad, 29.06.2022

Terje Holmskau
Styrets leder

Hege Holmskau
Styremedlem

Thomas René Holmskau
Styremedlem



Kontantstrømoppstilling HOLMSKAU EIENDOM AS

	Note	2021	2020
Likvider tilført/brukt på virksomheten:			
Årsresultat		24 305 385	8 228 344
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		(6 497 898)	(3 116 057)
+ Ordinære avskrivninger		2 703 513	2 137 484
+/- Endring i utsatt skatt		(1 046 933)	(617 377)
Tilført fra årets virksomhet		<u>19 464 068</u>	<u>6 632 394</u>
+/- Endr. i lager, debitorer og kreditorer		(1 693 938)	(811 168)
+/- Endr. i andre tidsavgrensningsposter		<u>(3 667)</u>	<u>2 953 346</u>
A = Netto likviditetsendr. fra virksomhet		<u>17 766 463</u>	<u>8 774 572</u>
Likvider tilført/brukt på investeringer:			
- Investeringer i varige driftsmidler		(3 978 015)	803 333
+/- Endring andre investeringer		<u>18 318 599</u>	<u>(18 961 393)</u>
B = Netto likviditetsendr. fra investering		<u>14 340 584</u>	<u>(18 158 061)</u>
Likvider tilført/brukt på finansiering:			
+ Opptak av ny gjeld (korts. og langs.)		4 416 047	13 397 987
- Utbytte		<u>(4 000 000)</u>	<u>(3 000 000)</u>
C = Netto likviditetsendr. fra finansiering		<u>416 047</u>	<u>10 397 987</u>
+ Likviditetsbeholdning 1.1.		8 404 195	7 389 697
A+B+C Netto endr. i likvider gjennom året		<u>32 523 095</u>	<u>1 014 498</u>
= Likviditetsbeholdning 31.12.		<u>40 927 289</u>	<u>8 404 195</u>



Årsregnskap for 2021

HOLMSKAU EIENDOM AS
1661 ROLVSØY

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning



Resultatregnskap for 2021 HOLMSKAU EIENDOM AS

	Note	2021	2020
Salgsinntekter	1	9 802 640	20 897 279
Leieinntekter	1	10 310 368	7 535 876
Gevinst salg eiendom	1	5 344 147	3 129 257
Sum driftsinntekter		25 457 155	31 562 413
Varekostnad		(2 977 485)	(15 393 875)
Lønnskostnad	2, 3, 4, 5	(5 253 549)	(4 824 512)
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	(2 703 513)	(2 137 484)
Annen driftskostnad	7	(4 779 716)	(3 625 455)
Sum driftskostnader		(15 714 262)	(25 981 326)
Driftsresultat		9 742 893	5 581 086
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	11	17 518 688	2 800 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	3 638 220	3 219 379
Annen renteinntekt		95 629	122 230
Annen finansinntekt	11	2 266 314	900 000
Sum finansinntekter		23 518 850	7 041 609
Nedskrivning av finansielle eiendeler		(4 243 555)	0
Annen rentekostnad		(2 912 699)	(2 860 726)
Sum finanskostnader		(7 156 254)	(2 860 726)
Netto finans		16 362 596	4 180 883
Ordinært resultat før skattekostnad		26 105 489	9 761 969
Skattekostnad på ordinært resultat	9	(1 800 104)	(1 533 625)
Ordinært resultat		24 305 385	8 228 344
Årsresultat		24 305 385	8 228 344
Overføringer			
Utbytte		4 000 000	3 000 000
Konsernbidrag		889 200	132 600
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 416 185	5 095 744
Sum overføringer og disponeringer		24 305 385	8 228 344



Balanse pr. 31. desember 2021 HOLMSKAU EIENDOM AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	69 928 707	66 051 806
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	10	7 269 999	3 374 501
Sum varige driftsmidler		77 198 706	69 426 307
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	26 652 598	22 482 242
Lån til foretak i samme konsern	11, 14	72 701 044	59 486 132
Investeringer i tilknyttet selskap	12	4 948 588	34 458 900
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12, 14	2 750 000	0
Investeringer i aksjer og andeler	13	725 000	1 178 320
Andre fordringer	6, 14	303 501	8 793 736
Sum finansielle anleggsmidler		108 080 731	126 399 330
Sum anleggsmidler		185 279 437	195 825 637
Omløpsmidler			
Varer	15	359 561	575 182
Sum varer		359 561	575 182
Fordringer			
Kundefordringer	16	3 702 983	2 896 390
Andre fordringer	6	220 400	519 878
Konsernfordringer	11	3 850 000	2 800 000
Sum fordringer		7 773 382	6 216 268
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	40 927 289	8 404 195
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		40 927 289	8 404 195
Sum omløpsmidler		49 060 232	15 195 645
Sum eiendeler		234 339 669	211 021 281



Balanse pr. 31. desember 2021 HOLMSKAU EIENDOM AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (2 500 000 aksjer à kr 1,00)	18, 20	2 500 000	2 500 000
Overkurs	20	219 943	219 943
Sum innskutt egenkapital		2 719 943	2 719 943
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	20	110 930 870	90 625 485
Sum opptjent egenkapital		110 930 870	90 625 485
Sum egenkapital	20	113 650 813	93 345 428
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	8 483 367	9 530 300
Sum avsetning for forpliktelser		8 483 367	9 530 300
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	21	98 528 269	97 228 082
Øvrig langsiktig gjeld		0	451 379
Sum annen langsiktig gjeld		98 528 269	97 679 461
Sum langsiktig gjeld		107 011 636	107 209 761
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		734 157	1 837 124
Betalbar skatt	9	2 596 237	2 113 602
Skyldige offentlige avgifter		1 170 840	906 620
Kortsiktig konserngjeld	11	1 140 000	170 000
Utbytte		4 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		4 035 985	2 438 746
Sum kortsiktig gjeld		13 677 220	10 466 092
Sum gjeld		120 688 856	117 675 853
Sum egenkapital og gjeld		234 339 669	211 021 281

Fredrikstad
29.06.2022

Terje René Holmskau
Styrets leder

Hege Holmskau
Styremedlem

Thomas René Holmskau
Styremedlem



CENTER REVISJON

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

Til Generalforsamlingen i

Holmskau Eiendom AS
Orgnr. 989 897 764

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Holmskau Eiendom AS som viser et overskudd på kr. 24 305 385 for morselskapet og et overskudd på kr. 22 660 078 for konsernregnskapet.

Årsregnskapet består av

- Selskapsregnskapet som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for det avsluttede regnskapsåret, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for det avsluttede regnskapsåret, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet om «revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet». Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

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



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

Sarpsborg, 2016 - 2022
Center Revisjon AS


Jon R. Andersen
Statsautorisert revisor



Konsernregnskap 2021

Holmskau Eiendom AS



Konsern Resultatregnskap for 2021 HOLMSKAU EIENDOM AS

	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	104 480 330	138 280 243
Annen driftsinntekt	1	21 894 840	15 289 148
Sum driftsinntekter		126 375 170	153 569 390
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferd...		5 376 864	(15 445 340)
Varekostnad		(91 716 282)	(109 672 066)
Lønnskostnad	2, 3, 4	(5 253 549)	(4 772 388)
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eie ...	8	(4 389 436)	(3 453 180)
Annen driftskostnad	5	(8 406 654)	(6 125 139)
Sum driftskostnader		(104 389 056)	(139 468 113)
Driftsresultat		21 986 114	14 101 277
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet sels...	9	13 668 688	0
Annen renteinntekt		513 989	417 412
Annen finansinntekt		1 366 314	0
Sum finansinntekter		15 548 990	417 412
Nedskrivning av finansielle eiendeler		(4 243 555)	0
Annen rentekostnad		(3 926 684)	(3 317 062)
Sum finanskostnader		(8 170 239)	(3 317 062)
Netto finans		7 378 751	(2 899 649)
Ordinært resultat før skattekostnad		29 364 864	11 201 628
Skattekostnad på ordinært resultat	6, 7	(6 704 786)	(2 934 735)
Ordinært resultat		22 660 078	8 266 893
Årsresultat		22 660 078	8 266 893
Minoritetsinteresser		(536 853)	(389 858)
Årsresultat etter minoritetsinteresser		22 123 225	7 877 035
Overføringer			
Utbytte	18	5 150 000	4 200 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 510 078	4 066 893
Sum overføringer og disponeringer		22 660 078	8 266 893



Konsern
Balanse pr. 31. desember 2021
HOLMSKAU EIENDOM AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	19	149 245 188	135 203 631
Maskiner og anlegg		160 595	171 274
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign...		9 037 901	4 092 369
Sum varige driftsmidler	8	158 443 683	139 467 274
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	6 046 144	35 611 456
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	2 750 000	0
Investeringer i aksjer og andeler	10	725 000	1 178 320
Andre fordringer	9, 11	4 120 416	16 100 503
Sum finansielle anleggsmidler		13 641 560	52 890 279
Sum anleggsmidler		172 085 244	192 357 553
Omløpsmidler			
Varer	12	13 975 367	13 302 191
Sum varer		13 975 367	13 302 191
Fordringer			
Kundefordringer	13	23 944 348	25 812 527
Andre fordringer		2 277 427	1 511 634
Sum fordringer		26 221 775	27 324 162
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	59 944 734	10 801 426
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 944 734	10 801 426
Sum omløpsmidler		100 141 875	51 427 778
Sum eiendeler		272 227 119	243 785 331



Konsern
Balanse pr. 31. desember 2021
HOLMSKAU EIENDOM AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 2 500 000 aksjer à kr. 1,00	16, 17	2 500 000	2 500 000
Overkurs		219 943	219 943
Sum innskutt egenkapital		2 719 943	2 719 943
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		110 372 000	94 679 974
Minoritetsinteresser	18	(1 286 573)	(1 249 220)
Sum opptjent egenkapital		109 085 428	93 430 754
Minoritetsinteresser		1 286 573	1 249 220
Sum egenkapital	18	113 091 944	97 399 917
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6, 7	19 315 778	16 186 757
Sum avsetning for forpliktelser		19 315 778	16 186 757
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	19	98 752 168	97 228 082
Øvrig langsiktig gjeld	20	6 004 495	3 665 483
Sum annen langsiktig gjeld		104 756 663	100 893 565
Sum langsiktig gjeld		124 072 441	117 080 322
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	19	7 516 000	4 827 997
Leverandørgjeld		9 377 439	7 682 641
Betalbar skatt	7	3 575 738	2 936 213
Skyldige offentlige avgifter		1 675 307	2 338 008
Kortsiktig konserngjeld		2 956	0
Utbytte	18	5 150 000	4 200 000
Annen kortsiktig gjeld		7 765 293	7 320 234
Sum kortsiktig gjeld		35 062 734	29 305 092
Sum gjeld		159 135 175	146 385 414
Sum egenkapital og gjeld		272 227 119	243 785 331

30.06.2022

Terje René Holmskau
Styrets lederHege Holmskau
StyremedlemThomas René Holmskau
Styremedlem



Konsern
Balanse pr. 31. desember 2021
HOLMSKAU EIENDOM AS

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
2 500 000	2 500 000	Aksjekapital 2 500 000 aksjer ... 16, 17	2 500 000	2 500 000
219 943	219 943	Overkurs	219 943	219 943
2 719 943	2 719 943	Sum innskutt egenkapital	2 719 943	2 719 943
Opptjent egenkapital				
110 930 870	90 625 485	Annen egenkapital	110 372 000	94 679 974
0	0	Minoritetsinteresser 18	(1 286 573)	(1 249 220)
110 930 870	90 625 485	Sum opptjent egenkapital	109 085 428	93 430 754
0	0	Minoritetsinteresser	1 286 573	1 249 220
113 650 813	93 345 428	Sum egenkapital 18	113 091 944	97 399 917
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
8 483 367	9 530 300	Utsatt skatt 6, 7	19 315 778	16 186 757
8 483 367	9 530 300	Sum avsetning for forpliktet ...	19 315 778	16 186 757
Annen langsiktig gjeld				
98 528 269	97 228 082	Gjeld til kredittinstitusjoner 19	98 752 168	97 228 082
0	451 379	Øvrig langsiktig gjeld 20	6 004 495	3 665 483
98 528 269	97 679 461	Sum annen langsiktig gjeld	104 756 663	100 893 565
107 011 636	107 209 761	Sum langsiktig gjeld	124 072 441	117 080 322
Kortsiktig gjeld				
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner 19	7 516 000	4 827 997
734 157	1 837 124	Leverandørgjeld	9 377 439	7 682 641
2 596 237	2 113 602	Betalbar skatt 7	3 575 738	2 936 213
1 170 840	906 620	Skyldige offentlige avgifter	1 675 307	2 338 008
1 140 000	170 000	Kortsiktig konserngjeld	2 956	0
4 000 000	3 000 000	Utbytte 18	5 150 000	4 200 000
4 035 985	2 438 746	Annen kortsiktig gjeld	7 765 293	7 320 234
13 677 220	10 466 092	Sum kortsiktig gjeld	35 062 734	29 305 092
120 688 856	117 675 853	Sum gjeld	159 135 175	146 385 414
234 339 669	211 021 281	Sum egenkapital og gjeld	272 227 119	243 785 331

30.06.2022

Terje René Holmskau
Styrets lederHege Holmskau
StyremedlemThomas René Holmskau
Styremedlem