



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Clausen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salg av leiligheter	1	160 531 452	104 725 227
Sum inntekter		160 531 452	104 725 227
Kostnader			
Byggekostnad	1	131 430 589	92 132 824
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2, 3	5 552 204	1 225 966
Sum kostnader		136 982 793	93 358 790
Driftsresultat		23 548 659	11 366 437
Annen rentekostnad		145	
Annen finanskostnad		10 244	
Sum finanskostnader		10 388	
Netto finans		-10 388	
Ordinært resultat før skattekostnad		23 538 270	11 366 437
Skattekostnad på resultat	4	5 179 621	2 500 913
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 358 649	8 865 524
Årsresultat		18 358 649	8 865 524
Årsresultat etter minoritetsinteresser		18 358 649	8 865 524
Totalresultat		18 358 649	8 865 524
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital	5	18 358 649	8 865 524
Sum overføringer og disponeringer		18 358 649	8 865 524



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		211 285
Sum immaterielle eiendeler			211 285
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum anleggsmidler		0	211 285
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1, 8, 9	71 461 937	82 465 748
Fordringer			
Kundefordringer	1, 10	61 897 057	36 881 606
Andre kortsiktige fordringer	7	376 668	2 700 443
Sum fordringer		62 273 725	39 582 049
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 726 862	1 980 138
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 726 862	1 980 138
Sum omløpsmidler		146 462 525	124 027 935
SUM EIENDELER		146 462 525	124 239 220
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 11	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	28 739 384	10 380 735
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		28 739 384	10 380 735
Sum egenkapital		28 839 384	10 480 735
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 083 991	
Andre avsetninger for forpliktelser	3	4 800 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		5 883 991	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	37 800 000	37 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	12 964 935	29 001 319
Sum annen langsiktig gjeld		50 764 935	66 801 319
Sum langsiktig gjeld		56 648 926	66 801 319
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	47 250 738	35 901 893
Leverandørgjeld		9 715 514	5 335 095
Betalbar skatt	4	3 884 345	2 737 800
Annen kortsiktig gjeld		123 618	2 982 378
Sum kortsiktig gjeld		60 974 215	46 957 166
Sum gjeld		117 623 141	113 758 485
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		146 462 525	124 239 220



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 612499

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Clausen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2023



Organisasjonsnr: 919 966 602
GRINDLØKKEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salg av leiligheter	1	160 531 452	104 725 227
Sum inntekter		160 531 452	104 725 227
Kostnader			
Byggekostnad	1	131 430 589	92 132 824
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2, 3	5 552 204	1 225 966
Sum kostnader		136 982 793	93 358 790
Driftsresultat		23 548 659	11 366 437
Annen rentekostnad		145	
Annen finanskostnad		10 244	
Sum finanskostnader		10 388	
Netto finans		-10 388	
Ordinært resultat før skattekostnad		23 538 270	11 366 437
Skattekostnad på resultat	4	5 179 621	2 500 913
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 358 649	8 865 524
Årsresultat		18 358 649	8 865 524
Årsresultat etter minoritetsinteresser		18 358 649	8 865 524
Totalresultat		18 358 649	8 865 524
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital	5	18 358 649	8 865 524
Sum overføringer og disponeringer		18 358 649	8 865 524



Organisasjonsnr: 919 966 602
GRINDLØKKEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		211 285
Sum immaterielle eiendeler			211 285

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	6		
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum anleggsmidler		0	211 285

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	1, 8, 9	71 461 937	82 465 748
------------------	----------------	-------------------	-------------------

Fordringer

Kundefordringer	1, 10	61 897 057	36 881 606
Andre kortsiktige fordringer	7	376 668	2 700 443
Sum fordringer		62 273 725	39 582 049

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		12 726 862	1 980 138
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 726 862	1 980 138

Sum omløpsmidler		146 462 525	124 027 935
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		146 462 525	124 239 220
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 11	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	28 739 384	10 380 735



Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		28 739 384	10 380 735
Sum egenkapital		28 839 384	10 480 735
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 083 991	
Andre avsetninger for forpliktelser	3	4 800 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		5 883 991	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	37 800 000	37 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	12 964 935	29 001 319
Sum annen langsiktig gjeld		50 764 935	66 801 319
Sum langsiktig gjeld		56 648 926	66 801 319
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	47 250 738	35 901 893
Leverandørgjeld		9 715 514	5 335 095
Betalbar skatt	4	3 884 345	2 737 800
Annen kortsiktig gjeld		123 618	2 982 378
Sum kortsiktig gjeld		60 974 215	46 957 166
Sum gjeld		117 623 141	113 758 485
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		146 462 525	124 239 220



Organisasjonsnr: 919 966 602
GRINDLØKKEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Grindløkken AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grindløkken AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Vestfold, 29. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Morten Ness
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning G

Signers:

Name	Method	Date
Ness, Morten Bast	BANKID	2023-07-07 11:29

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.



Årsregnskap 2022

Grindløkken AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 919 966 602

GRINDLØKKEN AS

ÅRSBERETNING FOR 2022

Grindløkken AS er et boligprosjekt på Teie, Nøtterøy. Det er planlagt å bygge til sammen 97 leiligheter som skal bygges ut i 3 trinn. Området er ferdig regulert. Alle 28 leiligheter i byggetrinn 1 er solgt og overlevert. I byggetrinn 2 er leilighetene ferdigbygd og 27 av 36 leiligheter er solgt ved årsslutt 2022. Byggetrinn 3 er planlagt ferdigstilt i løpet av 2024.



Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling pr 31.12.22.

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Grindløkken AS inntektsfører leilighetene løpende i tråd med ferdigstilleelsesgraden. I 2022 ble det inntektsført 160.531.452 kroner. Resultat etter skatt ble 18.358.649 kroner.



Prosjektet vil være utsatt for endringer i rentenivået og valutakurser, men styret anser ikke dette som en vesentlig risiko for selskapets fortsatte virksomhet. Hovedbetalingene i euro ble sikret for å ta vekk det vesentligste av valutarisikoen. Kontrakter med underleverandører blir i all vesentlighet avtalt før byggestart i de enkelte byggetrinnene. Selskapet har etter styrets mening en solid egenkapital og tilfredsstillende likviditet.

Grindløkken AS driver etter styrets vurdering med en tilfredsstillende finansiell risiko. Selskapets gjeld til finansinstitusjoner er i sin helhet knyttet til prosjektet på Nøtterøy.

Det var ingen ansatt i selskapet ved utløpet av 2022. Selskapets personalpolitikk anses å være kjønnsnøytral på alle områder. Etter vår oppfatning er likestillingsspørsmål tilfredsstillende ivaretatt, og det er ikke iverksatt eller planlagt konkrete tiltak innenfor dette området.

Virksomheten forurensar ikke det ytre miljø.

Aksjene eies av Embro Eiendom AS (90%) og Wilcon AS (10%)

Det har ikke inntruffet forhold av betydning for vurdering av selskapets stilling etter regnskapsårets utgang.

Styret foreslår følgende disponering av årets resultat slik:

Avsatt til annen egenkapital	kr.	18,4 mill
<u>Sum disponert</u>	<u>kr.</u>	<u>18,4 mill</u>

Horten, 29. juni 2022

I styret for Grindløkken AS

Terje Clausen
Styreleder

Odd Rune Nærnes
Styremedlem



Resultatregnskap

Grindløkken AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salg av leiligheter	1	160 531 452	104 725 227
Sum driftsinntekter		160 531 452	104 725 227
Byggekostnad	1	131 430 589	92 132 824
Annen driftskostnad	2, 3	5 552 204	1 225 966
Sum driftskostnader		136 982 793	93 358 790
Driftsresultat		23 548 659	11 366 437
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		145	0
Annen finanskostnad		10 244	0
Resultat av finansposter		-10 388	0
Resultat før skattekostnad		23 538 270	11 366 437
Skattekostnad på resultat	4	5 179 621	2 500 913
Resultat		18 358 649	8 865 524
Årsresultat		18 358 649	8 865 524
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	18 358 649	8 865 524
Sum overføringer		18 358 649	8 865 524

Grindløkken AS



Balanse

Grindløkken AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	0	211 285
Sum immaterielle eiendeler		0	211 285
Sum anleggsmidler		0	211 285
Omløpsmidler			
Leiligheter under oppføring	1, 8, 9	71 461 937	82 465 748
Kundefordringer	1, 10	61 897 057	36 881 606
Andre kortsiktige fordringer	7	376 668	2 700 443
Sum fordringer		62 273 725	39 582 049
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 726 862	1 980 138
Sum omløpsmidler		146 462 525	124 027 935
Sum eiendeler		146 462 525	124 239 220

Grindløkken AS




Balanse

Grindløkken AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 11	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	28 739 384	10 380 735
Sum opptjent egenkapital		28 739 384	10 380 735
Sum egenkapital		28 839 384	10 480 735
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	1 083 991	0
Andre avsetninger for forpliktelser	3	4 800 000	0
Sum avsetning for forpliktelser		5 883 991	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	37 800 000	37 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	12 964 935	29 001 319
Sum annen langsiktig gjeld		50 764 935	66 801 319
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	47 250 738	35 901 893
Leverandørgjeld		9 715 514	5 335 095
Betalbar skatt	4	3 884 345	2 737 800
Annen kortsiktig gjeld		123 618	2 982 378
Sum kortsiktig gjeld		60 974 215	46 957 166
Sum gjeld		117 623 141	113 758 485
Sum egenkapital og gjeld		146 462 525	124 239 220

Horten, 29.06.2023
Styret i Grindløkken AS


Terje Clausen
styreleder


Odd Rune Nærshes
styremedlem

Grindløkken AS



Kontantstrøm Grindløkken AS

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	23 538 270	11 366 437
Periodens betalte skatt	-2 737 800	-402 061
Endring i varelager	11 003 811	-24 534 422
Endring i opptjent ikke fakturert inntekt	-25 015 451	31 915 232
Endring i vareleverandørgjeld	4 380 419	-1 405 555
Endring i andre tidsavgrensingsposter	5 614 484	1 835 460
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	16 783 733	18 775 091
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto innbetaling byggelånskredditt	11 348 845	0
Netto utbetaling byggelånskredditt	0	-2 068 024
Utbetalinger gjeld konsernselskaper	-17 385 853	0
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	0	-15 000 000
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-6 037 008	-17 068 024
Netto kontantstrøm for perioden	10 746 725	1 707 067
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	1 980 138	273 071
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	12 726 863	1 980 138
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	12 726 862	1 980 138
Ubenyttet driftskredditt utgjør i tillegg	36 249 262	97 198 107



Regnskapsprinsipper

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

Salg av leiligheter

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

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Bygg under utførelse

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

Egenregiprojekter

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

Fordringer

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

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Effekten av valutakursendringer resultatføres i utgangspunktet løpende i regnskapsperioden under andre finansposter. Byggelånsrenter og andre finansieringsutgifter knyttet til oppføring av bygninger for salg aktiveres regnskapsmessig som en del av anskaffelseskost for leilighetene.

Kontantstrømoppstilling

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



Garanti

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiafsetningen er i balansen oppført under andre avsetninger for forpliktelser.

Note 1 Anleggskontrakter

Balanseførte verdier vedrørende prosjekter	2022	2021
<i>Inkludert i kundefordringer</i>		
Opptjent ikke fakturert produksjon byggetrinn 1	0	23 833 786
Opptjent ikke fakturert produksjon byggetrinn 2	61 823 171	13 025 628
Tilbakeholdte betalinger i.h.t. kontrakter	0	0
<i>Inkludert i kortsiktig gjeld</i>		
Fakturert, ikke utført produksjon (forskudd)	0	0
Resultatposter vedrørende prosjekter		
<i>Resultat på prosjekt under utførelse</i>		
Resultatførte totale* inntekter byggetrinn 1	160 630 000	157 858 786
Estimert total kontraktsfortjeneste byggetrinn 1 ved ferdig prosjekt	7 036 751	2 738 560
Resultatførte årets inntekter byggetrinn 1	2 771 214	89 061 948
Årets kontraktsfortjeneste byggetrinn 1	-10 785 598	9 712 916
Resultatførte totale** inntekter byggetrinn 2	170 626 808	13 025 628
Estimert total kontraktsfortjeneste byggetrinn 2 ved ferdig prosjekt	55 348 755	46 992 426
Resultatførte årets inntekter byggetrinn 2	157 601 180	13 025 628
Årets kontraktsfortjeneste byggetrinn 2	39 886 461	2 879 486

*Beløp for oppgitte totale inntekter byggetrinn 1 er akkumulert fra og med 2020.

**Beløp for oppgitte totale inntekter byggetrinn 2 er akkumulert fra og med 2021.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Det er ingen ansatte i Grindløkken AS i 2022.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Lovpålagt revisjon	100 504	123 706
Teknisk bistand med årsregnskap	10 625	10 000
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	10 625	10 000
Annen bistand	53 750	27 588
Sum	175 504	171 294

**Note 3 Avsetning for forpliktelseser**

Langsiktige avsetninger	Oppfølging av garanti	Avsetning for områdelekepluss	Avsetning for gjesteleiligheter	Sum
Balanse 01.01.2022	0	0	0	0
Avsatt	1 000 000	1 500 000	2 300 000	4 800 000
Avsetning reversert	0	0	0	0
Benyttet avsetning	0	0	0	0
Balanse 31.12.2022	1 000 000	1 500 000	2 300 000	4 800 000

Grindløkken AS har avsatt beløp for tre ulike typer forpliktelseser. Avsetning for oppfølging av garanti dekker periode 2024-2029.

Note 4 Skatt

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

	2022	2021	Endring
Tilvirkningskontrakter	16 904 371	3 253 154	-13 651 217
Varebeholdning	4 873 889	5 687 244	813 355
Avsetninger mv	-4 800 000	0	4 800 000
Sum	16 978 260	8 940 398	-8 037 862

Avskåret rentefradrag	-12 051 028	-9 900 786	2 150 242
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	4 927 233	-960 388	-5 887 621

Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	1 083 991	-211 285	-1 295 277
---	------------------	-----------------	-------------------

Årets skattekostnad	2022	2021
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	23 538 270	11 366 437
Permanente forskjeller	5 465	1 346
Endring i midlertidige forskjeller	-8 037 862	3 392 407
Avskåret rentefradrag	2 150 242	3 641 445
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-5 957 089
Skattepliktig inntekt	17 656 115	12 444 546

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 884 345	2 737 800
Endring i utsatt skatt	1 295 276	-236 887
Skattekostnad ordinært resultat	5 179 621	2 500 913

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 884 345	2 737 800
Sum betalbar skatt i balansen	3 884 345	2 737 800



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	100 000	10 380 735	10 480 735
Årets resultat	0	18 358 649	18 358 649
Egenkapital 31.12.2022	100 000	28 739 384	28 839 384

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Øvrig gjeld	
	2022	2021
Embro Eiendom AS	12 964 935	26 650 884
WilCon Eiendom AS	0	2 350 435
Sum	12 964 935	29 001 319

Note 7 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 8 Leiligheter under oppføring

	2022	2021
Tomter og leiligheter under oppføring, byggetrinn 1	0	15 396 660
Tomter og leiligheter under oppføring, byggetrinn 2	45 157 016	43 455 962
Tomter og leiligheter under oppføring, byggetrinn 3	26 304 921	23 613 126
Sum	71 461 937	82 465 748

Note 9 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	85 050 738	73 701 893
Sum	85 050 738	73 701 893
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for egen gjeld		
Leiligheter under oppføring	71 461 937	82 465 748
Sum	71 461 937	82 465 748

Grindløkken AS sin bankforbindelse har stilt betalingsgaranti for Færder kommune på totalt kr 1 300 000.
Samt betalingsgaranti for Kodumaja AS på totalt 2 702 058 EUR.



Note 10 Opptjent ikke fakturert inntekt

Selskapet har per 31.12.2022 netto opptjent ikke fakturert inntekt pålydende kr 61 823 171 i forbindelse med egenregiprojekter på eiendommen i Færder kommune. Opptjent, ikke fakturert inntekt knyttet til prosjektet presenteres i balansen som kundefordring.

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

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