



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Birger Giæver  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 03.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter leiligheter	1	167 599 390	17 135 459
Anre salgsinntekter	1	2 917 984	4 773 341
<b>Sum inntekter</b>		<b>170 517 374</b>	<b>21 908 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-21 376 713	-58 598 725
Varekostnad		150 830 355	72 866 255
Lønnskostnad	2	6 074 859	6 785 876
Avskrivning på varige driftsmidler	3	16 462	1 028 549
Annen driftskostnad	2	3 507 085	4 020 768
<b>Sum kostnader</b>		<b>139 052 048</b>	<b>26 102 723</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 465 326</b>	<b>-4 193 923</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		141 417	
Annen finansinntekt		62 112	975 446
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>203 529</b>	<b>975 446</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			92 764
Annen finanskostnad		1 807 094	2 838 379
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 807 094</b>	<b>2 931 143</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 603 565</b>	<b>-1 955 697</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>29 861 761</b>	<b>-6 149 621</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	6 573 654	-1 350 080
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>23 288 107</b>	<b>-4 799 541</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>23 288 107</b>	<b>-4 799 541</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>23 288 107</b>	<b>-4 799 541</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		652 968	
Overføringer annen egenkapital		22 635 139	-4 799 541
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>23 288 107</b>	<b>-4 799 541</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomt	3,11	36 131 732	54 862 558
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	79 011	1 262 277
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>36 210 743</b>	<b>56 124 835</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5	10 893 020	10 893 020
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 893 020</b>	<b>10 893 020</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 103 763</b>	<b>67 017 855</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	6,11	127 913 404	106 536 691
<b>Sum varer</b>		<b>127 913 404</b>	<b>106 536 691</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	150 063 160	1 967 531
Andre fordringer	4	20 064 091	20 109 732
Konsernfordringer		386 025	
<b>Sum fordringer</b>		<b>170 513 276</b>	<b>22 077 263</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	4 307 818	5 178 966
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 307 818</b>	<b>5 178 966</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>302 734 498</b>	<b>133 792 920</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>349 838 261</b>	<b>200 810 775</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9,10	2 492 752	2 524 306
Overkurs	10	9 000 000	9 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 492 752</b>	<b>11 524 306</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	22 635 139	3 330 798
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 635 139</b>	<b>3 330 798</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>34 127 891</b>	<b>14 855 104</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	6 836 989	432 529
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 836 989</b>	<b>432 529</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		15 312 500
Øvrig langsiktig gjeld	11	35 215 399	33 538 475
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>35 215 399</b>	<b>48 850 975</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 052 388</b>	<b>49 283 504</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	239 290 539	112 194 968
Leverandørgjeld		14 695 941	3 830 707
Skyldig offentlige avgifter		1 031 602	1 090 970
Kortsiktig konserngjeld		11 422 161	11 351 916
Annen kortsiktig gjeld	12	7 217 740	8 203 605
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>273 657 983</b>	<b>136 672 166</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>315 710 371</b>	<b>185 955 670</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>349 838 261</b>	<b>200 810 774</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter leiligheter	1	19 682 843	24 356 570
Andre salgsinntekter	1	154 249 805	5 581 984
<b>Sum inntekter</b>		<b>173 932 648</b>	<b>29 938 555</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-129 946 535	-51 709 725
Varekostnad		258 652 261	72 983 411
Lønnskostnad	2	6 074 859	6 785 876
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 232 803	2 244 890
Annen driftskostnad	2	4 338 064	6 410 638
<b>Sum kostnader</b>		<b>140 351 452</b>	<b>36 715 090</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>33 581 196</b>	<b>-6 776 535</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		62	
Annen finansinntekt		155 856	1 214 790
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>155 918</b>	<b>1 214 790</b>
Annen rentekostnad		13 117	
Annen finanskostnad		2 065 276	3 527 264
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 078 392</b>	<b>3 527 264</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 922 474</b>	<b>-2 312 474</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>31 658 722</b>	<b>-9 089 009</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	7 088 080	-1 825 771
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>24 570 642</b>	<b>-7 263 238</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>24 570 642</b>	<b>-7 263 238</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>24 570 642</b>	<b>-7 263 238</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		2 339 509	-1 922 356
Overføringer annen egenkapital		22 231 133	-5 340 882
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>24 570 642</b>	<b>-7 263 238</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	3	1 082 682	1 624 023
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 082 682</b>	<b>1 624 023</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,10	43 429 732	62 482 558
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3,10	4 067 011	5 603 277
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 496 743</b>	<b>68 085 835</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>48 579 425</b>	<b>69 709 858</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	5,10	127 913 404	106 536 691
<b>Sum varer</b>		<b>127 913 404</b>	<b>106 536 691</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6,10	150 453 712	2 278 493
Andre kortsiktige fordringer	4	20 122 413	20 357 802
Konsernfordringer		244 608	
<b>Sum fordringer</b>		<b>170 820 733</b>	<b>22 636 296</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	10 063 248	11 153 086
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 063 248</b>	<b>11 153 086</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>308 797 386</b>	<b>140 326 073</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>357 376 811</b>	<b>210 035 930</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8,9	2 492 752	2 524 306
Overkurs	8	9 000 000	9 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 492 752</b>	<b>11 524 306</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	20 753 701	166 825
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 753 701</b>	<b>166 825</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>32 246 453</b>	<b>11 691 130</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	7 627 476	784 958
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 627 476</b>	<b>784 958</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	13 818 750	29 956 250
Øvrig langsiktig gjeld	10	35 215 399	33 538 475
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 034 149</b>	<b>63 494 725</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>56 661 625</b>	<b>64 279 683</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	239 290 539	112 194 968
Leverandørgjeld		14 883 491	5 263 435
Betalbar skatt	4	76 368	
Skyldig offentlige avgifter		1 083 028	1 090 970
Annen kortsiktig gjeld	11	13 135 307	15 515 743
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>268 468 733</b>	<b>134 065 117</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>325 130 358</b>	<b>198 344 800</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>357 376 811</b>	<b>210 035 930</b>



BDO AS  
Kløbuveien 127B  
7031 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Grilstad Marina AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Grilstad Marina AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Grilstad Marina AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Grilstad Marina AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom



annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.



BDO AS

Stein Erik Sæther  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OELFM-PEXXE-2YCMJ-1LLC1-NHVEZ-3M103



# PENNEO

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

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

## Stein Erik Sæther

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-19662

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-20 08:59:37Z



## Stein Erik Sæther

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-19662

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-20 08:59:37Z



Penneo Dokumentnøkkel: OELFM-PEXXE-2YCMUJ-1LLC1-NHVEZ-3MT03

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



**GRILSTAD MARINA AS**

**ÅRSREGNSKAP KONSERN 2020**

Organisasjonsnr. 991340475

**Utarbeidet av:**

Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Søndre gate 4  
7011 TRONDHEIM  
Organisasjonsnr. 936285066



## GRILSTAD MARINA AS

### Årsberetning 2020

#### Virksomhetens art

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

#### Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Konsernet har i 2020 fortsatt arbeid med boligområder under utførelse, samtidig med grunnarbeid for å klargjøre resterende del av området for bygging. Det foregår en løpende utvikling av nye boligområder. Regnskapet for 2020 har salgsinntekt fra inntektsføring av solgte leiligheter og fra salg av tjenester til andre selskaper i gruppen.

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

	2020	2019	2018
Driftsinntekter	173 932 648	29 938 555	135 682 067
Driftsresultat	33 581 196	-6 773 371	35 887 687
Årsresultat	24 570 642	-7 263 238	26 912 185
Balansesum	357 376 811	210 035 930	188 763 406
Egenkapital	32 246 453	11 691 130	18 954 369
Egenkapitalprosent	9,0 %	5,6 %	10,1 %

Styret gjør for øvrig oppmerksom på at de bokførte tomteverdiene i konsernet er betydelig lavere enn markedsverdi med bakgrunn i det årelange eierskapet til tomten. Ved bruk av tomtens markedsverdi som kostnad i prosjekter tatt til inntekt i 2018, 2019 og 2020, ville resultatet ha blitt betydelig påvirket.

Det er i 2020 gjennomført en fisjon, hvor selskapets restaurantvirksomhet med tilhørende uteareal og gjestehavn på Grilstad Marina er skilt ut i et eget selskap, Grilstad N8 AS. Fisjonen ble registrert 22. desember 2020 og hadde regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2020.

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

Det var i 2020 stor usikkerhet knyttet til Covid-19 pandemiens effekt på boligmarkedet og etterspørselen etter nye boliger. Umiddelbart i mars 2020 stanset markedet for salg av nye leiligheter tilnærmet opp. I løpet av mai 2020 ble det registrert økt forbrukerinteresse med realisererte nysalg. Lav boligrente samt gradvis normalisering av aktiviteten i samfunnet har stimulert markedet positivt.

Den likviditetsmessige situasjonen er tilfredsstillende.

#### Årsregnskapet og resultatdisponering

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

Årets overskudd, kr 23 288 107 foreslås disponert slik:

Overføres til annen egenkapital	22 635 139
Fremføring av udekket tap	652 968
<b>Sum overføringer</b>	<b>23 288 107</b>

#### Finansiell risiko

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

GRILSTAD MARINA AS

## Årsberetning 2020

### Forsknings - og utviklingsaktiviteter

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

### Fortsatt drift

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

### Arbeidsmiljø

I året har det totale sykefraværet vært på ca. 1,8 %. Arbeidsmiljøet i virksomheten er godt, og det har ikke vært sykefravær ut over det som må anses som normalt. Det har ikke forekommet skader eller arbeidsulykker av betydning i året. Det samme gjelder for konsernet.

### Likestilling

Av selskapets 13 ansatte er det 9 menn og 4 kvinner. I styret er det 5 menn. Daglig leder er kvinne.

### Ytre miljø

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

### Konsern

Selskapet eier 100 % i GMN 4 og 100 % i Grilstad Energi. Virksomheten i GMN 4 AS er å utvikle, bygge og omsette fast eiendom lokalisert på området Grilstad Marina. Virksomheten i Grilstad Energi AS er å produsere og levere energi. Regnskapene er innarbeidet i eget årsregnskap for konsernet.

Ole Birger Glæver  
Styrets leder

Ivar Johannes Koteng  
Styremedlem

Trondheim, 17.03.2021

Anton Jenssen  
Styremedlem

Torkil Leinum  
Styremedlem

Reidar Olaf Stokke  
Styremedlem

Aurora Koteng  
Daglig leder



## Grilstad Marina AS

## Konsolidert resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekter leiligheter	1	19 682 843	24 356 570
Andre salgsinntekter	1	154 249 805	5 581 984
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>173 932 648</b>	<b>29 938 555</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Endring i beh. av varer under tilvirkning		(129 946 535)	(51 709 725)
Varekostnad		258 652 261	72 983 411
Lønnskostnad	2	6 074 859	6 785 876
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 232 803	2 244 890
Annen driftskostnad	2	4 338 064	6 410 638
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>140 351 452</b>	<b>36 715 090</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>33 581 196</b>	<b>(6 776 535)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		0	0
Annen renteinntekt		62	0
Annen finansinntekt		155 856	1 214 790
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>155 919</b>	<b>1 214 790</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		13 117	0
Annen finanskostnad		2 065 276	3 527 264
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 078 392</b>	<b>3 527 264</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(1 922 474)</b>	<b>(2 312 474)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>31 658 722</b>	<b>(9 089 009)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	7 088 080	(1 825 771)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>24 570 642</b>	<b>(7 263 238)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>24 570 642</b>	<b>(7 263 238)</b>
Overføringer annen egenkapital		22 231 133	(5 340 882)
Fremføring av udekket tap		2 339 509	(1 922 356)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>24 570 642</b>	<b>(7 263 238)</b>



Grilstad Marina AS

**Konsolidert balanse pr. 31. desember 2020**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	3	1 082 682	1 624 023
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 082 682</b>	<b>1 624 023</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,10	43 429 732	62 482 558
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3,10	4 067 011	5 603 277
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 496 743</b>	<b>68 085 835</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>48 579 425</b>	<b>69 709 858</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Varer	5,10	127 913 404	106 536 691
Kundefordringer	6,10	150 453 712	2 278 493
Fordringer på konsernselskap		244 608	0
Andre kortsiktige fordringer	4	20 122 413	20 357 802
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	10 063 248	11 153 086
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>308 797 386</b>	<b>140 326 073</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>357 376 811</b>	<b>210 035 930</b>



## Grilstad Marina AS

## Konsolidert balanse pr. 31. desember 2020

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8,9	2 492 752	2 524 306
Overkurs	8	9 000 000	9 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 492 752</b>	<b>11 524 306</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	20 753 701	166 825
Udekket tap		(0)	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 753 701</b>	<b>166 825</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>32 246 453</b>	<b>11 691 130</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelseser</b>			
Utsatt skatt	4	7 627 476	784 958
<b>Sum avsetning for forpliktelseser</b>		<b>7 627 476</b>	<b>784 958</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	13 818 750	29 956 250
Øvrig langsiktig gjeld	10	35 215 399	33 538 475
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 034 149</b>	<b>63 494 725</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>56 661 625</b>	<b>64 279 683</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	239 290 539	112 194 968
Leverandørgjeld		14 883 491	5 263 435
Betalbar skatt	4	76 368	0
Skyldig offentlige avgifter		1 083 028	1 090 970
Annen kortsiktig gjeld	11	13 135 307	15 515 743
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>268 468 733</b>	<b>134 065 117</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>325 130 358</b>	<b>198 344 800</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>357 376 811</b>	<b>210 035 930</b>

Ole Birger Gjever  
Styrets leder

Ivar Johannes Koteng  
Styremedlem

Trondheim, 17.03.2021

Anton Jenssen  
Styremedlem

Torkil Leinum  
Styremedlem

Reidar Olaf Stokke  
Styremedlem

Aurora Koteng  
Daglig leder



## Grilstad Marina AS

### Noter

#### Regnskapsprinsipper:

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

Navn	Forretningkontor	Eierandel
Grilstad Marina AS	Trondheim	100 %
GMN 4 AS	Trondheim	100 %
Grilstad Energi AS	Trondheim	100 %

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

#### Driftsinntekter

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

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

#### Varer

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

#### Fordringer

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

#### Skatt

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



Grilstad Marina AS

## Noter



Grilstad Marina AS

**Noter**

**Note 1 - Salgsinntekter**

Pr. virksomhetsområde	2020	2019
Nyoppførte leiligheter	167 599 390	24 356 570
Byggetekniske- og admin.tjenester	1 985 394	2 764 810
Leieinntekter	791 075	1 099 290
Annet	3 556 789	1 717 885
<b>Totalt</b>	<b>173 932 648</b>	<b>29 938 555</b>

Geografisk marked er Norge.

**Note 2 - Lønnskostnad**

	I år	I fjor
<b>Konsernet</b>		
Lønn	7 392 692	8 468 595
Arbeidsgiveravgift	1 130 976	1 276 746
Pensjonskostnader	488 878	570 713
Andre lønnsrelaterte ytelser	893 661	566 536
Lønnskostnad prosjektført	-3 831 348	-4 096 714
<b>Totalt</b>	<b>6 074 859</b>	<b>6 785 876</b>

Antall årsverk 8,5 10,3

Lønn og antall årsverk gjelder fra dato for nyansettelse.

Honorar til revisor (eksl.mva) består av:

Revisjon	129 500
<b>Samlet honorar til revisor</b>	<b>129 500</b>



## Grilstad Marina AS

## Noter

## Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Goodwill	Bygninger og tomt	Driftsløsøre m.v	Sum
Anskaffelseskost 01.01	2 706 705	66 629 094	9 661 431	78 997 230
+ Tilgang	-	265 830	42 196	308 026
- Avgang v/fisjon	-	21 228 096	1 668 542	22 896 638
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>2 706 705</b>	<b>45 666 828</b>	<b>8 035 085</b>	<b>56 408 618</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01	1 082 682	4 146 536	4 058 155	9 287 373
+ Årets avskrivninger	541 341	322 000	369 462	1 232 803
- Avgang v/fisjon	-	2 231 440	459 543	2 690 983
<b>Akkumulert avskrivninger 31.12</b>	<b>1 624 023</b>	<b>2 237 096</b>	<b>3 968 074</b>	<b>7 829 193</b>
<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>1 082 682</b>	<b>43 429 732</b>	<b>4 067 011</b>	<b>48 579 425</b>
Årets avskrivninger i %	20	2-11	10-50	

## Årlig leie av ikke balansførte driftsmidler:

	Leieperiode	Årlig leie
Leie lokaler	31.12.2020	609 880

## Note 4 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag	2020
Resultat før skatt	31 658 722
Permanente og andre forskjeller	409 479
Endring i midlertidige forskjeller	-38 745 358
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	532 136
<b>Skattepliktig inntekt / fremførbart underskudd</b>	<b>-6 145 021</b>

## Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Refusjon av skatt tiltakspakke 2020	-9 347
Betalbar skatt	76 368
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	7 021 059
<b>Samlede ordinære skattekostnader</b>	<b>7 088 080</b>



Grilstad Marina AS

Noter

Midlertidige forskjeller	2020	2019
Driftsmidler	2 571 425	3 482 383
Tilverkningskontrakter som ikke er fullført	39 346 725	
Varebeholdning	6 671 033	6 993 820
Gevinst- og tapskonto	680 950	851 187
Skattemessig fremførbart underskudd	-15 589 639	-8 749 256
Forskj. som ikke inngår i beregn. av utsatt skattefordel	989 859	989 859
<b>Sum grunnlag utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>34 670 353</b>	<b>3 567 993</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22%)</b>	<b>7 627 478</b>	<b>784 958</b>

Avstemming av årets skattekostnad	Grunnlag	Skatt
Skattekostnad i resultatregnskapet		7 088 080
Beregnet skatt 22% av resultat før skatt	31 658 722	6 964 919
<b>Differanse</b>		<b>123 161</b>

Som består av:		
Permanente forskjeller (22%)	409 479	90 085
Konsernbidrag (skattepliktig)	141 417	31 112
Differanse v/fisjon av tomt	8 935	1 966
<b>Sum forklart differanse</b>		<b>123 161</b>

Note 5 - Varer

	2020	2019
Leiligheter under oppføring	117 444 380	80 364 134
Ferdige, usolgte leiligheter	10 469 024	26 172 557
<b>Totalt</b>	<b>127 913 404</b>	<b>106 536 691</b>

Varebeholdningen er vurdert til tilverkningskost.



## Grilstad Marina AS

## Noter

**Note 6 - Anleggskontrakter****Langsiktige tilvirkningskontrakter løpende avregning**

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

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

<b>Resultatposter vedrørende prosjekter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatførte totale inntekter på prosjekter	167 599 390	24 356 570
Estimert fortjeneste	38 893 664	3 086 048
<b>Balansførte verdier vedrørende prosjekter</b>		
Opptjente, ufakturerte oppført i egen post	0	0
Tilbakeholdt av kundene iht kontraktsbetingelser	1 202 204	1 293 204
Forskuddsfakturert produksjon	150 524	0
<b>Tapsprosjekter under utførelse</b>		
Gjenværende produksjon	0	0

**Note 7 - Bundne midler**

I posten bankinnskudd, kontanter o.l. inngår bundne skattetrekksmidler med kr 825 596.

**Note 8 - Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
<b>Konsernet</b>				
Pr 1.1. Pr 1.1.	2 524 306	9 000 000	166 825	11 691 130
Årets resultat			24 570 642	24 570 642
+/-Andre transaksjoner:	-31 554		-3 983 766	-4 015 320
<b>Pr 31.12.</b>	<b>2 492 752</b>	<b>9 000 000</b>	<b>20 753 701</b>	<b>32 246 453</b>

Nedsettelse av egenkapitalen i Grilstad Marina AS ved fisjon vedtatt av styret den 20. oktober 2020 og registrert i Brønnøysund den 22. desember 2020 med reduksjon i aksjekapitalen med kr. 31 554,- og verdijustering med kr. 3 983 766 i annen egenkapital.



## Grilstad Marina AS

### Noter

#### Note 9 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

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

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

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

#### Note 10 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

-Gjeld til kredittinstitusjoner **9 693 750**

Gjeld sikret med pant: **253 109 289**

Bokført verdi av de eiendeler som er stillet som sikkerhet:

- Bygninger og tomt	43 429 732
- Driftsløsøre	3 988 000
- Varer	127 913 404
- Kundefordringer	2 537 165

Sum pantsatte eiendeler **177 868 302**

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

Øvrig langsiktig gjeld på kr 35 215 399 er gjeld til eierne. Det er ikke gjort avtale om tidspunkt for nedbetaling.



Grilstad Marina AS

## Noter

### Note 11 - Spesifikasjon av kortsiktig gjeld

	2020	2019
Skyldig renter	42 567	21 607
Avsetning garantikostnader	12 055 184	14 557 433
Annen kortsiktig gjeld	1 037 556	936 703
<b>Sum</b>	<b>13 135 307</b>	<b>15 515 743</b>



**Årsregnskap 2020  
for  
GRILSTAD MARINA AS**

**Organisasjonsnr. 991340475**

**Utarbeidet av:**  
Sparebank 1 Regnskapshuset SMN AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Søndre gate 4  
7011 TRONDHEIM



## GRILSTAD MARINA AS

## Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Salgsinntekter leiligheter	1	167 599 390	17 135 459
Andre salgsinntekter	1	2 917 984	4 773 341
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>170 517 374</b>	<b>21 908 800</b>
Endring i beh. av varer under tilvirkning		(21 376 713)	(58 598 725)
Varekostnad		150 830 355	72 866 255
Lønnskostnad	2	6 074 859	6 785 876
Avskrivning på varige driftsmidler	3	16 462	1 028 549
Annen driftskostnad	2	3 507 086	4 020 768
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>139 052 048</b>	<b>26 102 723</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 465 326</b>	<b>(4 193 924)</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		141 417	0
Annen finansinntekt		62 112	975 446
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>203 529</b>	<b>975 446</b>
Rentekostn. til foretak i samme konsern		0	92 764
Annen finanskostnad		1 807 094	2 838 379
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 807 094</b>	<b>2 931 143</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>(1 603 565)</b>	<b>(1 955 697)</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>29 861 761</b>	<b>(6 149 621)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	6 573 654	(1 350 080)
<b>Ordinært resultat</b>		<b>23 288 107</b>	<b>(4 799 541)</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>23 288 107</b>	<b>(4 799 541)</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital		22 635 139	(4 799 541)
Fremføring av udekket tap		652 968	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>23 288 107</b>	<b>(4 799 541)</b>



GRILSTAD MARINA AS

**Balanse pr. 31.12.2020**

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomt	3,11	36 131 732	54 862 558
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	79 011	1 262 277
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>36 210 743</b>	<b>56 124 835</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5	10 893 020	10 893 020
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 103 763</b>	<b>67 017 855</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	6,11	127 913 404	106 536 691
Kundefordringer	7	150 063 160	1 967 531
Fordringer på konsernselskap		386 025	0
Andre fordringer	4	20 064 091	20 109 732
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	4 307 818	5 178 966
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>302 734 499</b>	<b>133 792 921</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>349 838 261</b>	<b>200 810 775</b>



## GRILSTAD MARINA AS

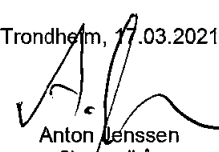
## Balanse pr. 31.12.2020


	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	9,10	2 492 752	2 524 306
Overkurs	10	9 000 000	9 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 492 752</b>	<b>11 524 306</b>
Annen egenkapital	10	22 635 139	3 330 798
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 635 139</b>	<b>3 330 798</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>34 127 891</b>	<b>14 855 104</b>
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	6 836 989	432 529
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>6 836 989</b>	<b>432 529</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	0	15 312 500
Øvrig langsiktig gjeld	11	35 215 399	33 538 475
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>35 215 399</b>	<b>48 850 975</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	239 290 539	112 194 968
Leverandørgjeld		14 695 941	3 830 707
Skyldig offentlige avgifter		1 031 602	1 090 970
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		11 422 161	11 351 916
Annen kortsiktig gjeld	12	7 217 740	8 203 605
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>273 657 983</b>	<b>136 672 167</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>349 838 261</b>	<b>200 810 775</b>


  
Ole Birger Græver  
Styrets leder


  
Ivar Johannes Koteng  
Styremedlem

Trondheim, 17.03.2021

  
Anton Jenssen  
Styremedlem

  
Reidar Olaf Stokke  
Styremedlem

  
Torkil Leinum  
Styremedlem

  
Aurora Koteng  
Daglig leder



GRILSTAD MARINA AS

## Noter 2020

### Regnskapsprinsipper:

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

#### Driftsinntekter

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

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

#### Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden.

#### Varer

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

#### Fordringer

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

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

#### Skatt

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

#### Pensjoner

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



GRILSTAD MARINA AS

## Noter 2020

### Note 1 - Salgsinntekt

Pr. virksomhetsområde	2020	2019
Nyoppførte leiligheter	167 599 390	17 135 459
Byggtekniske- og admin. tjenester	1 979 894	2 764 810
Leieinntekter	766 325	1 077 665
Annet	1 085	96 917
<b>Totalt</b>	<b>170 517 374</b>	<b>21 908 800</b>

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

Spesifikasjon av lønnskostnader	2020	2019
Lønn	7 818 171	8 465 505
Arbeidsgiveravgift	1 130 976	1 276 746
Pensjonskostnader	488 878	570 713
Andre lønnsrelaterte ytelser	468 182	569 626
Lønnskostnad prosjektført	-3 831 348	-4 096 714
<b>Totalt</b>	<b>6 074 859</b>	<b>6 785 876</b>
Antall årsverk	8,5	10,3

#### Ytelser til ledende personer og revisor

Daglig leder - lønn (01.10 - 31.12)	362 044
Styremedlemmer	75 000

Revisjonshonorar (fratrukket 84 % av mva-beløpet), som består av:  
Ordinær revisjon 78 000

#### Obligatorisk tjenestepensjon

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



## GRILSTAD MARINA AS

## Noter 2020

## Note 3 - Anleggsmidler

	Bygninger og tomt	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	57 093 998	2 923 774	60 017 772
+ Tilgang	265 830	42 196	308 026
- Avgang v/fisjon	21 228 096	1 668 542	22 896 638
Anskaffelseskost pr. 31/12	36 131 732	1 297 429	37 429 161
Akk. av/nedskr. pr 1/1	2 231 440	1 661 498	3 892 938
+ Ordinære avskrivninger	0	16 462	16 462
- Avgang v/fisjon	2 231 440	459 543	2 690 983
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	1 218 417	1 218 418
Balanseført verdi pr 31/12	36 131 732	79 011	36 210 743
Prosentats for ord.avskr	2-11	10-50	

## Note 4 - Skatter

## Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	29 861 761
Permanente og andre forskjeller	-131 862
Endring i midlertidige forskjeller	-38 870 944
Mottatt konsernbidrag	141 417
<b>Skattepliktig inntekt / fremførbart underskudd</b>	<b>-8 999 628</b>

## Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Refusjon av skatt tiltakspakke 2020	-9 347
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	6 583 001
<b>Samlede ordinære skattekostnader</b>	<b>6 573 654</b>

## Betalt skatt i balansen består av:

Refusjon av skatt tiltakspakke 2020	-9 347
<b>= Betalt skatt i balansen</b>	<b>-9 347</b>

Midlertidiger forskjeller og balanseført utsatt skatt	2020	2019
+ Driftsmidler	-1 021 700	-236 327
+ Tilvirkningskontrakter som ikke er fullført	39 346 725	0
+ Varebeholdning	6 671 033	6 993 820
+ Gevinst- og tapskonto	680 950	851 187
- Fremførbart skattemessig underskudd	15 589 639	6 632 497
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	989 859	989 859
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>31 077 227</b>	<b>1 966 042</b>
<b>Balanseført utsatt skatt</b>	<b>6 836 989</b>	<b>432 529</b>
Avgang driftsmidler v/fisjon (skatt)	0	-178 541
<b>Justert Balanseført utsatt skatt</b>	<b>6 836 989</b>	<b>253 988</b>

Noter for GRILSTAD MARINA AS

Organisasjonsnr. 991340475



GRILSTAD MARINA AS

## Noter 2020

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

### Note 5 - Investeringer i datterselskap

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eier- andel %	Stemme- rett %	Årsresultat siste år	Balansført EK siste år
GMN 4 AS, Trondheim	100,00 %	100,00 %	649 556	4 355 501
Griltad Energi AS	100,00 %	100,00 %	1 408 811	3 573 399

### Note 6 - Varer

	2020	2019
Leiligheter under oppføring	117 444 380	80 364 134
Ferdige, usolgte leiligheter	10 469 024	26 172 557
<b>Totalt</b>	<b>127 913 404</b>	<b>106 536 691</b>

Varebeholdningen er vurdert til tilvirkningskost.

### Note 7 - Anleggskontrakter

#### Langsiktige tilvirkningskontrakter løpende avregning

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

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

Resultatposter vedrørende prosjekter	2020	2019
Resultatførte totale inntekter på prosjekter under utførelse	147 916 547	0
Estimert fortjeneste	39 346 724	0
<b>Balansførte verdier vedrørende prosjekter</b>		
Opptjente, ufakturerte oppført i egen post	0	0
Tilbakeholdt av kundene iht kontraktsbetingelser	1 202 204	1 293 204
Forskuddsfakturert produksjon	0	0
<b>Tapsprosjekter under utførelse</b>		
Gjenværende produksjon	0	0

### Note 8 - Bundne midler

Noter for GRILSTAD MARINA AS

Organisasjonsnr. 991340475



## GRILSTAD MARINA AS

### Noter 2020

I posten bankinnskudd, kontanter o.l inngår bundne skattetrekksmidler med kr 825 596.

#### Note 9 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v

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

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

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

#### Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	2 524 306	9 000 000	3 330 798	14 855 104
+Fra årets resultat			23 288 107	23 288 107
+/-Andre transaksjoner:	-31 554	0	-3 983 766	-4 015 320
<b>Pr 31.12.</b>	<b>2 492 752</b>	<b>9 000 000</b>	<b>22 635 139</b>	<b>34 127 891</b>

Andre transaksjoner består av:

Nedsettelse av egenkapitalen ved fisjon vedtatt av styret den 20. oktober 2020 og registrert i Brønnøysund den 22. desember 2020 med reduksjon i aksjekapitalen med kr. 31 554,- og verdijustering med kr. 3 983 766 i annen egenkapital.

#### Note 11 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Gjeldsposter med forfall senere enn 5 år etter balansedagen utgjør pr. 31.12.2020 kr 10 937 500 og pr. 31.12.2019 kr 11 812 500.

Pantsettelse	2020	2019
Gjeld sikret med pant	239 290 539	127 507 468
<b>Bokført verdi på pantsatte eiendeler:</b>		
Tomt og bygninger	36 131 732	54 862 558
Varer	127 913 404	106 536 691
Utført ikke fakturert produksjon	147 916 547	0
Kundefordringer	2 146 613	1 967 531
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>314 108 297</b>	<b>163 366 780</b>

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

Øvrig langsiktig gjeld på kr 35 215 399 er gjeld til eierne. Det er ikke gjort avtale om tidspunkt for nedbetaling.



GRILSTAD MARINA AS

## Noter 2020

### Note 12 - Spesifikasjon av kortsiktig gjeld

	2020	2019
Skyldig renter	0	0
Avsetning garantikostnader	6 330 708	7 296 808
Annen kortsiktig gjeld	887 031	906 797
<b>Sum Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>7 217 740</b>	<b>8 203 605</b>



Selskap		Kontantstrømoppstilling		Konsern	
2020	2019			2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:</b>					
29 861 761	-6 149 621	Totalresultat før skattekostnad		31 658 722	-9 089 009
	-19 544	Periodens betalte skatt			-60 044 835
16 462	1 028 549	Ordinære avskrivninger		1 232 803	2 244 890
20 205 655		Nedskrivning/reversering anleggsmidler		20 205 655	
-148 095 629	2 160 289	Endring i kundefordringer		-148 175 219	2 136 699
-21 376 713	-58 598 725	Endring i varer		-21 376 713	-51 709 725
10 865 234	839 591	Endring i leverandørgjeld		9 620 056	1 950 571
-59 368	-291 477	Endring i skyldig offentlige avgifter		-7 942	-408 742
45 641	619 074	Endring i andre fordringer		235 389	443 292
-1 541 085	-3 023 904	Endring i annen kortsiktig gjeld		-2 549 630	-4 279 734
<b>-110 078 042</b>	<b>-63 435 768</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-109 156 879</b>	<b>-118 756 593</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter:</b>					
-308 026	-889 639	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-308 026	-889 639
<b>-308 026</b>	<b>-889 639</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-308 026</b>	<b>-889 639</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter:</b>					
-4 015 320		Tilbakebetalinger av egenkapital		-4 015 320	0
-13 565 331	-3 876 121	Endring i langsiktig gjeld		-14 705 184	24 192 740
127 095 571	100 951 532	Endring i kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		127 095 571	100 951 532
	-32 000 000	Utbetaling av utbytte		0	-32 000 000
<b>109 514 920</b>	<b>65 075 411</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>108 375 067</b>	<b>93 144 272</b>
<b>-871 148</b>	<b>750 004</b>	<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>		<b>-1 089 838</b>	<b>-26 501 960</b>
5 178 966	4 428 963	Kontanter, og kontantekvivalenter 01.01.		11 153 086	37 655 046
4 307 818	5 178 967	Kontanter, og kontantekvivalenter 31.12.		10 063 248	11 153 086
<b>-871 148</b>	<b>750 004</b>	<b>Endring kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>-1 089 838</b>	<b>-26 501 960</b>
-	-	Differanser		-	-