



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 21.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 22.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av leiligheter	1	99 253 395	160 531 452
<b>Sum inntekter</b>		<b>99 253 395</b>	<b>160 531 452</b>
<b>Kostnader</b>			
Byggekostnad	1	84 527 647	131 430 589
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2, 3	326 450	5 552 204
<b>Sum kostnader</b>		<b>84 854 097</b>	<b>136 982 793</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 399 298</b>	<b>23 548 659</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		249 567	
Annen finansinntekt		601 132	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>850 699</b>	
Annen finanskostnad		16 880	10 388
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 880</b>	<b>10 388</b>
<b>Netto finans</b>		<b>833 819</b>	<b>-10 388</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>15 233 117</b>	<b>23 538 270</b>
Skattekostnad på resultat	4	3 354 703	5 179 621
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 878 414</b>	<b>18 358 649</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>11 878 414</b>	<b>18 358 649</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>11 878 414</b>	<b>18 358 649</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>11 878 414</b>	<b>18 358 649</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital	5	11 878 414	18 358 649



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		11 878 414	18 358 649



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	887 438	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>887 438</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6	16 284 632	
Andre langsiktige fordringer	7		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 284 632</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 172 070</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	1, 8, 9	<b>25 426 248</b>	<b>71 461 937</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1, 10	41 997 594	61 897 057
Andre kortsiktige fordringer	7	1 184 555	376 668
Konsernfordringer	6		
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 182 149</b>	<b>62 273 725</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		933 844	12 726 862
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>933 844</b>	<b>12 726 862</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>69 542 241</b>	<b>146 462 525</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>86 714 311</b>	<b>146 462 525</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aksjekapital	5, 11	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	40 617 798	28 739 384
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>40 617 798</b>	<b>28 739 384</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>40 717 798</b>	<b>28 839 384</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		1 083 991
Andre avsetninger for forpliktelser	3	3 886 191	4 800 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 886 191</b>	<b>5 883 991</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	18 200 000	37 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7		12 964 935
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 200 000</b>	<b>50 764 935</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 086 191</b>	<b>56 648 926</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	9 843 939	47 250 738
Leverandørgjeld		8 668 259	9 715 514
Betalbar skatt	4	5 326 132	3 884 345
Annen kortsiktig gjeld		71 991	123 618
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 910 322</b>	<b>60 974 215</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 996 513</b>	<b>117 623 141</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>86 714 311</b>	<b>146 462 525</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 601962

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 21.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 09.07.2024



Organisasjonsnr: 919 966 602  
GRINDLØKKEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av leiligheter	1	99 253 395	160 531 452
<b>Sum inntekter</b>		<b>99 253 395</b>	<b>160 531 452</b>
<b>Kostnader</b>			
Byggekostnad	1	84 527 647	131 430 589
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2, 3	326 450	5 552 204
<b>Sum kostnader</b>		<b>84 854 097</b>	<b>136 982 793</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 399 298</b>	<b>23 548 659</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		249 567	
Annen finansinntekt		601 132	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>850 699</b>	
Annen finanskostnad		16 880	10 388
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 880</b>	<b>10 388</b>
<b>Netto finans</b>		<b>833 819</b>	<b>-10 388</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	15 233 117	23 538 270
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 354 703</b>	<b>5 179 621</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>11 878 414</b>	<b>18 358 649</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>11 878 414</b>	<b>18 358 649</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>11 878 414</b>	<b>18 358 649</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital	5	11 878 414	18 358 649
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 878 414</b>	<b>18 358 649</b>



Organisasjonsnr: 919 966 602  
GRINDLØKKEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2023	2022
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	887 438	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>887 438</b>	

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	6	16 284 632	
Andre langsiktige fordringer	7		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 284 632</b>	

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 172 070</b>	<b>0</b>
--------------------------	--	-------------------	----------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	1, 8, 9	25 426 248	71 461 937
-----------	---------	------------	------------

##### Fordringer

Kundefordringer	1, 10	41 997 594	61 897 057
Andre kortsiktige fordringer	7	1 184 555	376 668
Konsernfordringer	6		
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 182 149</b>	<b>62 273 725</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		933 844	12 726 862
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>933 844</b>	<b>12 726 862</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>69 542 241</b>	<b>146 462 525</b>
-------------------------	--	-------------------	--------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>86 714 311</b>	<b>146 462 525</b>
----------------------	--	-------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 11	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

##### Opptjent egenkapital



Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	40 617 798	28 739 384
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>40 617 798</b>	<b>28 739 384</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>40 717 798</b>	<b>28 839 384</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		1 083 991
Andre avsetninger for forpliktelse	3	3 886 191	4 800 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>3 886 191</b>	<b>5 883 991</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	18 200 000	37 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7		12 964 935
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 200 000</b>	<b>50 764 935</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 086 191</b>	<b>56 648 926</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	9 843 939	47 250 738
Leverandørgjeld		8 668 259	9 715 514
Betalbar skatt	4	5 326 132	3 884 345
Annen kortsiktig gjeld		71 991	123 618
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 910 322</b>	<b>60 974 215</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 996 513</b>	<b>117 623 141</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>86 714 311</b>	<b>146 462 525</b>



Organisasjonsnr: 919 966 602  
GRINDLØKKEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Til generalforsamlingen i Grindløkken AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grindløkken AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettviseende 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

PricewaterhouseCoopers AS, Tassebekkveien 354, 3160 Stokke, Postboks 211 Sentrum, 0103 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 21. juni 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Anders Krohn  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning GL

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Krohn, Anders	BANKID	2024-06-26 17:31

**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 2023 Grindløkken AS

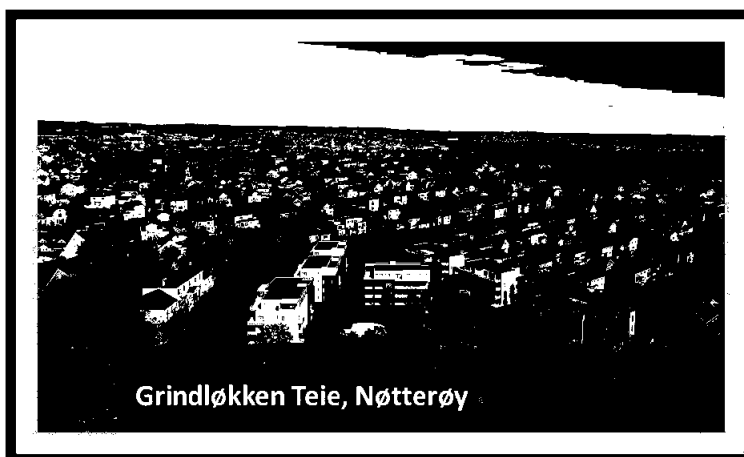
Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrømoppstilling  
Noter til årsregnskapet  
Revisjonsberetning

Org.nr.: 919 966 602

## GRINDLØKKEN AS

### ÅRSBERETNING FOR 2023

**Grindløkken AS** er et boligprosjekt på Teie, Nøtterøy. Det vil bli bygget 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 35 av 36 leiligheter er solgt ved årsslutt 2023, den siste leiligheten benyttes foreløpig som visningsleilighet. Byggetrinn 3 er påbegynt og består av 3 leilighetsbygg. Ett leilighetsbygg vil stå ferdig i 2023 og de siste to byggene er planlagt ferdigstilt i 2024. Salget har gått bra den siste perioden og det er i kun 5 usolgte leiligheter igjen i dag.



Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling pr 31.12.23.

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 ferdigstillelsesgraden. I 2023 ble det inntektsført 99.253.395 kroner. Resultat etter skatt ble 11.878.414 kroner.

Prosjektet vil være utsatt for endringer i rentenivået og valutakurser, men styret anser ikke dette som en vesentlig risiko for selskapets fortsatte virksomhet. Større betalinger i euro har hovedsak vært 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. I de siste og det kommende byggetrinnet vil 75% av leilighetene verdi være forhåndsolt før oppstart. Selskapet har hatt god likviditet i prosjektets gjennomføring. Selskapets gjeld til finansinstitusjoner er i sin helhet knyttet til prosjektet på Nøtterøy.

Rapport vedrørende åpenhetsloven vil bli gjort tilgjengelig på forespørsel. Informasjon om dette finnes på selskapets hjemmeside – [www.grindlokken.no](http://www.grindlokken.no).

Det var ingen ansatt i selskapet ved utløpet av 2023. 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.

Selskapet har ikke tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer eller daglig leder.

Virksomheten forurensrer 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.	11,9 mill
<u>Sum disponert</u>	kr.	<u>11,9 mill</u>

Horten, 21. juni 2023

I styret for Grindløkken AS:

.....  
Terje Clausen                      Odd Rune Nærnes  
Styrets leder                      Styremedlem



### Resultatregnskap

Grindløkken AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salg av leiligheter	1	99 253 395	160 531 452
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>99 253 395</b>	<b>160 531 452</b>
Byggekostnad	1	84 527 647	131 430 589
Annen driftskostnad	2, 3	326 450	5 552 204
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>84 854 097</b>	<b>136 982 793</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 399 298</b>	<b>23 548 659</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		249 567	0
Annen finansinntekt		601 132	0
Annen finanskostnad		16 880	10 388
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>833 819</b>	<b>-10 388</b>
Resultat før skattekostnad		15 233 117	23 538 270
Skattekostnad på resultat	4	3 354 703	5 179 621
<b>Resultat</b>		<b>11 878 414</b>	<b>18 358 649</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>11 878 414</b>	<b>18 358 649</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	11 878 414	18 358 649
<b>Sum overføringer</b>		<b>11 878 414</b>	<b>18 358 649</b>

Grindløkken AS



### Balanse

Grindløkken AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	4	887 438	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>887 438</b>	<b>0</b>
Lån til foretak i samme konsern	6	16 284 632	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 284 632</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 172 070</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Leiligheter under oppføring	1, 8, 9	25 426 248	71 461 937
Kundefordringer	1, 10	41 997 594	61 897 057
Andre kortsiktige fordringer	7	1 184 555	376 668
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 182 149</b>	<b>62 273 725</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		933 844	12 726 862
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>69 542 241</b>	<b>146 462 525</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>86 714 311</b>	<b>146 462 525</b>

Grindløkken AS



## Balanse

Grindløkken AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 11	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	40 617 798	28 739 384
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>40 617 798</b>	<b>28 739 384</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>40 717 798</b>	<b>28 839 384</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	0	1 083 991
Andre avsetninger for forpliktelser	3	3 886 191	4 800 000
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>3 886 191</b>	<b>5 883 991</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	18 200 000	37 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	0	12 964 935
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 200 000</b>	<b>50 764 935</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	9 843 939	47 250 738
Leverandørgjeld		8 668 259	9 715 514
Betalbar skatt	4	5 326 132	3 884 345
Annen kortsiktig gjeld		71 991	123 618
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 910 322</b>	<b>60 974 215</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 996 513</b>	<b>117 623 141</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>86 714 311</b>	<b>146 462 525</b>

Horten, 21.06.2024  
Styret i Grindløkken AS

Terje Clausen  
Styreleder

Odd Rune Nærnes  
Styremedlem

Grindløkken AS



## Kontantstrømoppstilling Grindløkken AS

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	15 233 117	23 538 270
Periodens betalte skatt	-3 884 345	-2 737 800
Endring i varelager	45 019 139	11 003 811
Endring i opptjent ikke fakturert inntekt	19 899 463	-25 015 451
Endring i vareleverandørgjeld	-830 704	4 380 419
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-822 215	5 614 484
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-249 567	0
Effekt av valutakursendringer	216 551	0
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>74 581 440</b>	<b>16 783 733</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Netto innbetaling byggelånskreditt	0	11 348 845
Netto utbetaling byggelånskreditt	-37 406 799	0
Utbetalinger gjeld konsernselskaper	-29 000 000	-17 385 853
Utbetalinger ved nedbetaling av annen langsiktig gjeld	-19 600 000	0
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-86 006 799</b>	<b>-6 037 008</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>-11 425 359</b>	<b>10 746 725</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-367 658	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	12 726 862	1 980 138
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>933 844</b>	<b>12 726 862</b>
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	933 844	12 726 862
Ubenyttet driftskreditt (byggelån) utgjør i tillegg	67 156 061	36 249 262

### Noter til årsregnskapet Regnskapsprinsipper

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

#### 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.

#### **Egenregiprosjekter**

Arbeid under utførelse knyttet til egenregiprosjekter 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 anskaffelses kost 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. Garantiavsetningen er i balansen oppført under andre avsetninger for forpliktelser.



## Note 1 Anleggskontrakter

Balansførte verdier vedrørende prosjekter	2023	2022
<b>Inkludert i kundefordringer</b>		
Opptjent ikke fakturert produksjon byggetrinn 1	0	0
Opptjent ikke fakturert produksjon byggetrinn 2	0	61 823 171
Opptjent ikke fakturert produksjon byggetrinn 3	41 929 417	0
Tilbakeholdte betalinger i.h.t. kontrakter	0	0
<b>Inkludert i kortsiktig gjeld</b>		
Fakturert, ikke utført produksjon (forskudd)	0	0
<b>Resultatposter vedrørende prosjekter</b>		
<b>Resultat på prosjekt under utførelse</b>		
Resultatførte totale* inntekter byggetrinn 1	0	160 630 000
Estimert total kontraktsfortjeneste byggetrinn 1 ved ferdig prosjekt	0	7 036 751
Resultatførte årets inntekter byggetrinn 1	0	2 771 214
Årets kontraktsfortjeneste byggetrinn 1	0	-10 785 598
Resultatførte totale** inntekter byggetrinn 2	227 949 286	170 626 808
Estimert total kontraktsfortjeneste byggetrinn 2 ved ferdig prosjekt	50 257 355	55 348 755
Resultatførte årets inntekter byggetrinn 2	57 322 478	157 601 180
Årets kontraktsfortjeneste byggetrinn 2	6 507 871	39 886 461
Resultatførte totale inntekter byggetrinn 3	41 929 417	0
Estimert total kontraktsfortjeneste byggetrinn 3 ved ferdig prosjekt	8 362 768	0
Resultatførte årets inntekter byggetrinn 3	41 929 417	0
Årets kontraktsfortjeneste byggetrinn 3	3 398 269	0

\*Beløp for oppgitte totale inntekter byggetrinn 1 er akkumulert fra og med 2020. I 2023 er prosjektet rundt byggetrinn 1 avsluttet.

\*\*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 ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.  
Det er ingen ansatte i Grindløkken AS i 2023.

<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lovpålagt revisjon	174 370	100 504
Teknisk bistand med årsregnskap	41 833	10 625
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med skattepapirer)	23 948	10 625
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med prosjektrengskapet)	81 892	53 750
<b>Sum</b>	<b>322 043</b>	<b>175 504</b>

## Note 3 Avsetning for forpliktelser

<b>Langsiktige avsetninger</b>	<b>Oppfølging av garanti</b>	<b>Avsetning for områdelekeplass</b>	<b>Avsetning for gjesteleiligheter</b>	<b>Sum</b>
Balanse 01.01.2023	1 000 000	1 500 000	2 300 000	4 800 000
Endring i avsetning	0	-1 500 000	586 191	-913 809
Benyttet avsetning	0	0	0	0
<b>Balanse 31.12.2023</b>	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>	<b>2 886 191</b>	<b>3 886 191</b>

Grindløkken AS har avsatt beløp for to ulike typer forpliktelser. 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:

	2023	2022	Endring
Tilvirkningskontrakter	4 577 092	16 904 371	12 327 279
Varebeholdning	1 741 809	4 873 889	3 132 080
Avsetninger mv	-3 886 191	-4 800 000	-913 809
<b>Sum</b>	<b>2 432 710</b>	<b>16 978 260</b>	<b>14 545 550</b>
Avskåret rentefradrag	-6 466 519	-12 051 028	-5 584 509
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-4 033 809</b>	<b>4 927 233</b>	<b>8 961 042</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>-887 438</b>	<b>1 083 991</b>	<b>1 971 429</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		15 233 117	23 538 270
Permanente forskjeller		15 534	5 465
Endring i midlertidige forskjeller		14 545 550	-8 037 862
Avskåret rentefradrag		-5 584 509	2 150 242
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>24 209 692</b>	<b>17 656 115</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		5 326 132	3 884 345
Endring i utsatt skattefordel		-1 971 429	1 295 276
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>3 354 703</b>	<b>5 179 621</b>
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		5 326 132	3 884 345
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>5 326 132</b>	<b>3 884 345</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	100 000	28 739 384	28 839 384
Årets resultat	0	11 878 414	11 878 414
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>40 617 798</b>	<b>40 717 798</b>



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

	Andre fordringer	
	2023	2022
Embro Eiendom AS	16 284 632	0
<b>Sum</b>	<b>16 284 632</b>	<b>0</b>

	Øvrig gjeld	
	2023	2022
Embro Eiendom AS	0	12 964 935
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>12 964 935</b>

## Note 7 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	16 284 632	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

## Note 8 Leiligheter under oppføring

	2023	2022
Tomter og leiligheter under oppføring, byggetrinn 2	5 356 463	45 157 016
Tomter og leiligheter under oppføring, byggetrinn 3	20 069 788	26 304 921
<b>Sum</b>	<b>25 426 251</b>	<b>71 461 937</b>

## Note 9 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 043 939	85 050 738
<b>Sum</b>	<b>28 043 939</b>	<b>85 050 738</b>

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for egen gjeld		
Leiligheter under oppføring	25 426 248	71 461 937
<b>Sum</b>	<b>25 426 248</b>	<b>71 461 937</b>

Lånet er sikret med kausjonserklæring fra Embro Eiendom AS til pålydende 10 000 000 og pant i eiendom i Grindløkken AS.

Grindløkken AS sin bankforbindelse har stilt betalingsgaranti for Færder kommune på totalt kr 500 000. Samt betalingsgaranti for Kodumaja AS på totalt 1 856 250 EUR.



## Note 10 Opptjent ikke fakturert inntekt

Selskapet har per 31.12.2023 netto opptjent ikke fakturert inntekt pålydende kr 41 997 594 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%
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

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



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap GL 2023

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Clausen, Terje	BANKID	2024-06-25 13:57
Nærnes, Odd Rune	BANKID	2024-06-25 09:39

**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.