



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 723 555
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GELCO & GREVSTAD HYBELEIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Gelco & Grevstad Eiendomsdrift
Vestre Torggaten 18
5015 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eivind Kåre Lunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 05.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 172 782	2 519 947
Annen driftsinntekt		456 157	491 087
Sum inntekter		2 628 939	3 011 034
Kostnader			
Varekostnad		454 667	475 111
Lønnskostnad	2		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	2	1 368 515	1 418 316
Sum kostnader		1 823 182	1 893 426
Driftsresultat		805 757	1 117 608
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		291	663
Sum finansinntekter		291	663
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 424 780	1 384 534
Annen rentekostnad		1 404 560	1 160 865
Sum finanskostnader		2 829 340	2 545 399
Netto finans		-2 829 050	-2 544 736
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 023 292	-1 427 128
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 023 292	-1 427 128
Årsresultat		-2 023 292	-1 427 128
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 023 292	-1 427 128
Totalresultat		-2 023 292	-1 427 128



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 023 292	-1 427 128
Sum overføringer og disponeringer	4	-2 023 292	-1 427 128



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 7	57 552 909	58 230 554
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
Sum varige driftsmidler		57 552 909	58 230 554
Andre fordringer	8		
Sum anleggsmidler		57 552 909	58 230 554
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	240 264	255 739
Andre fordringer	8	16 059	187 951
Sum fordringer		256 323	443 690
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		76 494	93 141
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 494	93 141
Sum omløpsmidler		332 817	536 830
SUM EIENDELER		57 885 725	58 767 384
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 4	50 000	50 000
Annen innskutt egenkapital		-5 666	-5 666



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum innskutt egenkapital		44 334	44 334
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	18 669 109	16 645 817
Sum opptjent egenkapital		-18 669 109	-16 645 817
Sum egenkapital		-18 624 775	-16 601 483
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	30 000 000	30 277 545
Øvrig langsiktig gjeld	8	44 864 111	44 381 756
Sum annen langsiktig gjeld		74 864 111	74 659 301
Sum langsiktig gjeld		74 864 111	74 659 301
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	729 187	60 586
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		19 014	20 132
Annen kortsiktig gjeld	8	898 188	628 848
Sum kortsiktig gjeld		1 646 390	709 566
Sum gjeld		76 510 501	75 368 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 885 725	58 767 384



Resultatregnskap

Gelco & Grevstad Hybeleieendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Leieinntekt		2 172 782	2 519 947
Annen driftsinntekt		456 157	491 087
Sum driftsinntekter		2 628 939	3 011 034
Varekostnad		454 667	475 111
Annen driftskostnad	2	1 368 515	1 418 316
Sum driftskostnader		1 823 182	1 893 426
Driftsresultat		805 757	1 117 608
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		291	663
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 424 780	1 384 534
Annen rentekostnad		1 404 560	1 160 865
Resultat av finansposter		-2 829 050	-2 544 736
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 023 292	-1 427 128
Skattekostnad på ordinært resultat	6	0	0
Årsresultat		-2 023 292	-1 427 128
Overføringer			
Overført til udekket tap		2 023 292	1 427 128
Sum overføringer	4	-2 023 292	-1 427 128



Balanse

Gelco & Grevstad Hybeleieendom AS

	Note	2018	2017
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 7	57 552 909	58 230 554
Sum varige driftsmidler		57 552 909	58 230 554
Sum anleggsmidler		57 552 909	58 230 554
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8	240 264	255 739
Andre kortsiktige fordringer	8	16 059	187 951
Sum fordringer		256 323	443 690
Bankinnskudd, kontanter o.l.		76 494	93 141
Sum omløpsmidler		332 817	536 830
Sum eiendeler		57 885 725	58 767 384



Balanse

Gelco & Grevstad Hybeleieendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	50 000	50 000
Annen innskutt egenkapital		-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		44 334	44 334
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	-18 669 109	-16 645 817
Sum opptjent egenkapital		-18 669 109	-16 645 817
Sum egenkapital		-18 624 775	-16 601 483
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	30 000 000	30 277 545
Øvrig langsiktig gjeld	8	44 864 111	44 381 756
Sum annen langsiktig gjeld		74 864 111	74 659 301
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	729 187	60 586
Skyldig offentlige avgifter		19 014	20 132
Annen kortsiktig gjeld	8	898 188	628 848
Sum kortsiktig gjeld		1 646 390	709 566
Sum gjeld		76 510 501	75 368 867
Sum egenkapital og gjeld		57 885 725	58 767 384

Bergen, 27.06.2019

Styret i Gelco & Grevstad Hybeleieendom AS

Eivind Kåre Lunde

Styrets leder

Birger Grevstad

Styremedlem / daglig leder



Gelco & Grevstad Hybeleieendom AS

Årsregnskap 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk for små foretak i Norge gjeldende pr. 31. desember 2018.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler/gjeld som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Fordringer blir klassifisert som omløpsmidler dersom de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. Andre eiendeler blir klassifisert som anleggsmidler. Langsiktig gjeld blir balanseført til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.

Inntektsføring

Leieinntekter fast eiendom

Leieinntekter fra utleie av forretningsbygg og leiligheter inntektsføres i takt med leieperioden.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Skatt

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. I den grad det oppstår utsatt skattefordel balanseføres ikke dette. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt sammen med betalbar skatt for inntektsåret korrigert for feil i tidligere års beregninger.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlag for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.



Gelco & Grevstad Hybeleieendom AS

Årsregnskap 2018

Note 2 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelse / Lån til ansatte

Selskapet har i ingen ansatte. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2018.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å inngå obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

	2018
Lovpålagt revisjon	48 000
Teknisk bistand	23 000
Andre tjenester	3 700
Sum	74 700

Beløpene er eks. mva.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen er på kr 50 000, fordelt på 50 aksjer. Alle pålydende kr 1 000.
Alle aksjene har stemmerett.

	Antall	Pålydende	Balanseført
Birger Grevstad	50	1 000	50 000
Sum	50	1 000	50 000



Gelco & Grevstad Hybeleiendom AS

Årsregnskap 2018

Note 4 Egenkapital / Fortsatt drift

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2018	50 000	-5 666	-16 645 817	-16 601 483
Årets resultat	0	0	-2 023 292	-2 023 292
Utbytte	0	0	0	0
Pr. 31.12.2018	50 000	-5 666	-18 669 109	-18 624 775

Fortsatt drift:

Selskapet har tapt egenkapital. Det er igangsatt tiltak for å få selskapets egenkapital positiv. Selskapet har seksjonert bygget og startet prosessen med å selge leiligheter. Det er så langt solgt 4 leiligheter i 2019.

Note 5 Varige driftsmidler

	Ikke-avskrivbare bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2018	58 230 554	58 230 554
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0
Justering kostpris	-677 645	-677 645
Anskaffelseskost 31.12.2018	57 552 909	57 552 909
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2018	0	0
Årets avskrivning		
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2018	0	0
Reverserte nedskrivninger 31.12.2018	0	0
Bokført verdi per 31.12.2018	57 552 909	57 552 909
Økonomisk levtid	Avskrives ikke	0
Avskrivningssatser	0	



Gelco & Grevstad Hybeleiendom AS

Årsregnskap 2018

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 023 292	-1 427 128
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-72 000	72 000
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	-13 500 000	-13 500 000	0
Fordringer	0	-72 000	-72 000
Sum	-13 500 000	-13 572 000	-72 000
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 169 109	-3 073 817	2 095 292
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-18 669 109	-16 645 817	2 023 292
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	-4 107 204	-3 828 538	278 666

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Gelco & Grevstad Hybeleieendom AS Årsregnskap 2018

Note 7 Gjeld og pantstillelser

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 086 957	30 277 545
Gjeld til selskap i samme konsern	44 864 111	44 381 756
Sum	70 951 068	74 659 301

Balanseført gjeld som er sikret ved pant o.l.

	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 000 000	30 277 545
Gjeld til selskap i samme konsern	44 864 111	44 381 756
Sum	74 864 111	74 659 301

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:

Tomter, bygninger ol.	57 552 909	58 230 554
Sum	57 552 909	58 230 554

Selskapets bygg er stilt som sikkerhet for bankengasjement i morselskapet.
Realkausjon overfor morselskapets låneforhold, begrenset oppad til:

40 800 000 **40 800 000**

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2018	2017	2018	2017
Foretak i samme konsern	0	0	0	150 000
Sum	0	0	0	150 000

	Annen langsiktig gjeld		Leverandørgjeld/ kort.gjeld	
	2018	2017	2018	2017
Foretak i samme konsern	44 864 111	44 381 756	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	590 470	139 811
Sum	44 864 111	44 381 756	590 470	139 811



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 04063
Fax +47 55 32 11 66
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Gelco & Grevstad Hybeleieendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Gelco & Grevstad Hybeleieendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr -2 023 292. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater 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 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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 4 i regnskapet som angir at selskapet har pådratt seg et tap på kr 2 023 392 i regnskapsåret 2018, samt at egenkapitalen er negativ med kr 18 624 775. Som angitt i note 4, indikerer disse forholdene at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Styrets 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 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 med revisjonen 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Offiserer

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with the KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statens autoriserte revisorer medlemmer av Den norske Revisjonsforening

Oslo	Friestad	Mo-Rana	Stord
Ålesund	Froberg	Molde	Strømme
Årstadal	Hauger	Skaun	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Tromsø
Bodo	Kviteseid	Sandnessjøen	Lynneil
Drammen	Kviteseid	Stavanger	Ålesund



- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 30. juni 2019
KPMG

Stein Are Slettemark
Statsautorisert revisor