



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 098 872  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GAIA LEILIGHETER AS  
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4  
0160 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Gunnar Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 02.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 550	
Annen driftsinntekt		1 233 055	1 177 471
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 234 605</b>	<b>1 177 471</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		94 191	146 898
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	401 900	472 800
Annen driftskostnad	3	235 253	224 349
<b>Sum kostnader</b>		<b>731 345</b>	<b>844 047</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>503 260</b>	<b>333 425</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		147 775	
Annen renteinntekt		11 375	486
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>159 150</b>	<b>486</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 104	5 859
Annen rentekostnad		428 067	388 548
Annen finanskostnad			273
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>435 171</b>	<b>394 680</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-276 020</b>	<b>-394 194</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>227 240</b>	<b>-60 769</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4, 5		-942 345
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>227 240</b>	<b>881 576</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>227 240</b>	<b>881 576</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		227 240	881 576
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>227 240</b>	<b>881 576</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 11	22 260 900	22 662 800
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 260 900</b>	<b>22 662 800</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 260 900</b>	<b>22 662 800</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	178 607	152 240
Andre fordringer		59 370	53 726
Konsernfordringer		4 758 755	4 601 006
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 996 732</b>	<b>4 806 972</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	136 697	234 752
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>136 697</b>	<b>234 752</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 133 429</b>	<b>5 041 724</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 394 329</b>	<b>27 704 524</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (952 aksjer à kr 200,00)		190 400	190 400
Overkurs	8	7 236 677	7 236 677
Annen innskutt egenkapital		3 341 040	3 341 040
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	8, 9,	<b>10 768 117</b>	<b>10 768 117</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
	10		
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 298 739	5 071 500
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 298 739</b>	<b>5 071 500</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>16 066 856</b>	<b>15 839 617</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	10 956 000	11 478 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 956 000</b>	<b>11 478 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 956 000</b>	<b>11 478 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		75 879	87 849
Skyldige offentlige avgifter		14 130	8 699
Kortsiktig konserngjeld		212 963	205 859
Annen kortsiktig gjeld		68 500	84 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>371 473</b>	<b>386 907</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 327 473</b>	<b>11 864 907</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 394 329</b>	<b>27 704 524</b>



## Noter 2019 GAIA LEILIGHETER AS

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

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

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2018 til 2019.



## Noter 2019 GAIA LEILIGHETER AS

### Note 1 - Ytelse til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte og det er ikke betalt styrehonorarer.

#### Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 2 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2019		23 638 300	23 638 300
Tilgang i året	3 545 000	0	3 545 000
Avgang i året	0	-3 545 000	(3 545 000)
<b>Anskaffelseskost 31.12.2019</b>	<b>3 545 000</b>	<b>20 093 300</b>	<b>23 638 300</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2019		(975 500)	(975 500)
Akkumulerte avskr. 31.12.2019		(1 377 400)	(1 377 400)
<b>Balansført verdi pr. 31.12.2019</b>	<b>3 545 000</b>	<b>18 715 900</b>	<b>22 260 900</b>
Årets avskrivninger		(401 900)	(401 900)
Økonomisk levetid		50 år	
<b>Avskrivningsplan: Lineær</b>		<b>2 %</b>	

### Note 3 - Revisjon

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 40 000. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .

### Note 4 - Skatt

	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	227 240	(60 769)
Konsernbidrag		4 283 385
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(386 926)	(573 686)
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt		(3 648 930)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(159 686)</b>	<b>0</b>
+/- Skatt på konsernbidrag		(942 345)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>(942 345)</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

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

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2019	31.12.2019	Endring
Anleggsmidler	3 447 166	3 834 092	(386 926)
Skattemessig fremførbart underskudd	(4 643 714)	(4 803 401)	159 686
Netto forskjeller	(1 196 548)	(969 309)	(227 240)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	1 196 548	969 309	227 240
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.19. basert på 22%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ut fra forsiktighetshensyn balansføres ikke utsatt skattefordel på kr 213 248



## Noter 2019 GAIA LEILIGHETER AS

### Note 6 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2019.

	2019	2018
Kundefordringer til pålydende	178 607	152 240
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>178 607</b>	<b>152 240</b>

### Note 7 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2019	190 400	7 236 677	3 341 040	5 071 500	15 839 617
Årets resultat				227 240	227 240
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>190 400</b>	<b>7 236 677</b>	<b>3 341 040</b>	<b>5 298 739</b>	<b>16 066 856</b>

### Note 9 - Aksjonærer

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
CARUCEL EIENDOM AS	952	100,00%
<b>Sum</b>	<b>952</b>	<b>100,00%</b>

Selskapet inngår i konsernet Carucel Holding AS, som utarbeider konsernregnskap. Selskapet inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet kan fås utlevert på Fridtjof Nansens Plass 4, 0160 Oslo

### Note 10 - Aksjekapital

Foretaket har 952 aksjer, pålydende kr 200,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 190 400.

Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

### Note 11 - Pantstillelser og garantier

#### Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 956 000	11 478 000
Annet		
<b>Sum</b>	<b>10 956 000</b>	<b>11 478 000</b>

Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

	22 260 900	22 662 800
--	------------	------------

Av langsiktig gjeld på kr 10 956 000 forfaller alt om mindre enn 5 år.

Lånet er refinansiert i mars 2020 med nytt lån på kr 12 mill med 3 års løpetid.

Carl Erik Krefting, eier i Carucel Holding AS, har kausjonert for hele gjelden til kredittinstitusjon.



## Noter 2019 GAIA LEILIGHETER AS

### Hendelser etter balansedagen/Fortsatt drift

Det er ved avleggelse av regnskapet en urolig markedssituasjon som følge av spredning av koronavirus i flere land. Tiltak for å hindre spredningen påvirker markedet og økonomien negativt.

Det kan få følger for verdien på selskapets kundefordringer og fremtidig inntjening dersom leietakere ikke er i stand til å overholde sine forpliktelser. Dersom utbruddet/krisen blir langvarig kan det påvirke den virkelige verdien på eiendommen. Det er pr. nå ikke mulig å estimere konsekvenser av koronautbruddet.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener konsekvensene av utbruddet ikke vil endre på denne forutsetningen. Dette skyldes selskapets leietakersammensetning og forventning om en forbigående usikker markedssituasjon.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Gaia Leiligheter AS Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gaia Leiligheter AS

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## 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.

BDO AS

Eivin A. Redbo  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VISVC-XW0EQ-W0UUE-V270B-WCFEC-TACVM



# 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."

## Eivin Aleksander Redbo

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-832041

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-08-31 19:39:23Z



Penneo Dokumentnøkkel: V1SNC-XW0EQ-W0UUE-V270B-WCFEC-TACVM

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>