



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 170 759
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GJESTESTOVA AS
Forretningsadresse: Fløtmannsgata 2
6413 MOLDE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Trond Lønseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2021

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, 16.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	4 600 000	8 133 733
Annen driftsinntekt	2	1 648 628	565 345
Sum inntekter		6 248 628	8 699 078
Kostnader			
Varekostnad	5	4 196 574	5 501 512
Avskrivning	4	115 500	115 500
Annen driftskostnad	3	1 121 471	1 035 980
Sum kostnader		5 433 545	6 652 992
Driftsresultat		815 083	2 046 086
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1	3 290
Sum finansinntekter		1	3 290
Annen finanskostnad		609 497	225 804
Sum finanskostnader		609 497	225 804
Netto finans		-609 496	-222 514
Ordinært resultat før skattekostnad		205 587	1 823 572
Skattekostnad på ordinært resultat	7	45 821	403 980
Ordinært resultat etter skattekostnad		159 766	1 419 592
Årsresultat		159 766	1 419 592
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	159 766	1 419 592
Sum overføringer og disponeringer		159 766	1 419 592



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	8 971 200	9 086 700
Sum varige driftsmidler		8 971 200	9 086 700
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		467 748	467 748
Sum finansielle anleggsmidler		467 748	467 748
Sum anleggsmidler		9 438 948	9 554 448
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	69 726 314	69 423 211
Fordringer			
Kundefordringer		4 662 441	124 677
Andre fordringer	6	46 944	30 628
Sum fordringer		4 709 385	155 305
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10		8 019
Sum omløpsmidler		74 435 699	69 586 535
SUM EIENDELER		83 874 647	79 140 983
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	200 000	200 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overkurs	8	471 773	471 773
Annen innskutt egenkapital	8	2 284 223	2 284 223
Sum innskutt egenkapital		2 955 996	2 955 996
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	3 742 902	3 583 136
Sum opptjent egenkapital		3 742 902	3 583 136
Sum egenkapital		6 698 898	6 539 132
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	875 673	844 040
Sum avsetninger for forpliktelser		875 673	844 040
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		875 673	844 040
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 563	1 939 434
Betalbar skatt	7	14 188	367 954
Annen kortsiktig gjeld	6, 10	76 258 325	69 450 423
Sum kortsiktig gjeld		76 300 076	71 757 811
Sum gjeld		77 175 749	72 601 851
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 874 647	79 140 983



Gjestestova AS

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Gjestestova AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	4 600 000	8 133 733
Annen driftsinntekt	2	1 648 628	565 345
Sum driftsinntekter		<u>6 248 628</u>	<u>8 699 078</u>
Driftskostnader			
Varekostnad	5	4 196 574	5 501 512
Avskrivning	4	115 500	115 500
Annen driftskostnad	3	1 121 471	1 035 980
Sum driftskostnader		<u>5 433 545</u>	<u>6 652 992</u>
Driftsresultat		<u>815 083</u>	<u>2 046 086</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1	3 290
Annen finanskostnad		609 497	225 804
Netto finansposter		<u>-609 496</u>	<u>-222 514</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>205 587</u>	<u>1 823 572</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>45 821</u>	<u>403 980</u>
Årsresultat		<u>159 766</u>	<u>1 419 592</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	<u>159 766</u>	<u>1 419 592</u>



Gjestestova AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	<u>8 971 200</u>	<u>9 086 700</u>
Sum varige driftsmidler		<u>8 971 200</u>	<u>9 086 700</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre fordringer		<u>467 748</u>	<u>467 748</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>467 748</u>	<u>467 748</u>
Sum anleggsmidler		<u>9 438 948</u>	<u>9 554 448</u>
Omløpsmidler			
Varer	5	<u>69 726 314</u>	<u>69 423 211</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		<u>4 662 441</u>	<u>124 677</u>
Andre fordringer	6	<u>46 944</u>	<u>30 628</u>
Sum fordringer		<u>4 709 385</u>	<u>155 305</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	<u>0</u>	<u>8 019</u>
Sum omløpsmidler		<u>74 435 699</u>	<u>69 586 535</u>
Sum eiendeler		<u>83 874 647</u>	<u>79 140 983</u>



Gjestestova AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	200 000	200 000
Overkurs	8	471 773	471 773
Annen innskutt egenkapital	8	2 284 223	2 284 223
Sum innskutt egenkapital		<u>2 955 996</u>	<u>2 955 996</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	3 742 902	3 583 136
Sum opptjent egenkapital		<u>3 742 902</u>	<u>3 583 136</u>
Sum egenkapital		<u>6 698 898</u>	<u>6 539 132</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	875 673	844 040
Sum avsetning for forpliktelser		<u>875 673</u>	<u>844 040</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		27 563	1 939 434
Betalbar skatt	7	14 188	367 954
Annen kortsiktig gjeld	6, 10	76 258 325	69 450 423
Sum kortsiktig gjeld		<u>76 300 076</u>	<u>71 757 811</u>
Sum gjeld		<u>77 175 749</u>	<u>72 601 851</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>83 874 647</u>	<u>79 140 983</u>

Molde, 1. mars 2021

Trond Lønseth
Styreleder / daglig leder



Gjestestova AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av leiligheter skjer på grunnlag av signerte kontrakter og overdragelses tidspunkt. Andel av forventet kostnader ved bygging av leilighetene utgiftføres på samme tidspunkt. Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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 spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Varebeholdning består av bygningsprosjekt av leiligheter og næringsdel. Disse er vurdert til full tilvirkningskost.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



Gjestestova AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Salgsinntekter

	2020	2019
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Salg av leiligheter	4 600 000	8 133 733
<i>Geografisk fordeling</i>		
Molde	4 600 000	8 133 733
<i>Annen driftsinntekt</i>		
Leie inntekter	1 610 944	392 902
Vidrefakturert kostnader	37 684	172 443
	<u>1 648 628</u>	<u>565 345</u>

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020
Revisjon	16 500
Andre tjenester	14 500

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Forvaltningshonorar:

Det er kostnadsført forvaltningshonorar for forvaltning og drift av eiendommen med kr 247 294 (for 2019 kr 81 802.) Forvaltningen foretas av morselskapet Lønseth Eiendom AS.



Gjestestova AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	11 653 500	11 653 500
Anskaffelseskost 31.12.	11 653 500	11 653 500
Akk.avskrivning 31.12.	-2 682 300	-2 682 300
Balanseført pr. 31.12.	8 971 200	8 971 200
Årets avskrivninger	115 500	115 500
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	50-100 År Lineær	

Note 5 - Varer

	2020	2019
Varer under tilvirkning	69 726 314	69 423 211

Vedrører prosjekt i forbindelse med oppgradering av bygg. Andel av kostnader for solgte enheter er beregnet til kr 4 196 574 (kr 5 501 512 for 2019).

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2020	2019
Annen kortsiktig gjeld	7 696 736	7 412 722



Gjestestova AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	14 188	367 954
Endring utsatt skatt	31 633	36 026
Årets totale skattekostnad	<u>45 821</u>	<u>403 980</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	205 587	1 823 572
Permanente forskjeller	2 689	12 700
Endring i midlertidige forskjeller	-143 786	-163 753
Årets skattegrunnlag	<u>64 490</u>	<u>1 672 519</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	14 188	367 954
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	3 980 332	3 836 546
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>3 980 332</u>	<u>3 836 546</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	875 673	844 040

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	200 000	471 773	2 284 223	3 583 136	6 539 132
Årsresultat	0	0	0	159 766	159 766
Egenkapital 31.12.2020	<u>200 000</u>	<u>471 773</u>	<u>2 284 223</u>	<u>3 742 902</u>	<u>6 698 898</u>

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	10	20 000	200 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
LØNSETH EIENDOM AS	10	100 %	100 %



Gjestestova AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 10 - Likvider / gjeld / pantstillelser

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Byggelån	68 513 788	62 037 701

Det er etablert en konsernkontoordning i Lønseth Eiendom AS konsern. Ordningen gir en samlet trekkfasilitet på inntil kr 40 mill. Alle selskapene er solidarisk ansvarlig for konsernet samlede netto forpliktelser ovenfor banken knyttet til konsernkontiene. Samlet nettotrekk for konsernet utgjør pr 31.12 kr 29 103'. Som sikkerhet for ordningen er det tatt pant i eiendommene til datterselskapene Birger Hatlebakk veg 10 AS, Hammervoldbygget AS og Storgt. 16-18-20 AS.

Gjestestova AS har pr. 31.12 et innskudd på kr 0 og en kassekreditt/byggelån på kr 68 513' og dette er klassifisert som en kortsiktig gjeld på morselskapet Lønseth Eiendom AS.

Ingen av selskapets eiendeler er stillet som sikkerhet for gjeld.

Note 11 - Konsernregnskap

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Lønseth Eiendom AS. Morselskapet har sitt forretningskontor i Molde.



HENKA REVISJON AS

Revisjon og rådgivning
Medlem av Den norske Revisorforening

HENKA REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer
Leif Weldings vei 20
NO-3208 Sandefjord

Telefon: 982 07 340
E-post: henry@henka.no
Foretaksregisteret
Org.nr.: NO 914 954 010 MVA
Bank: 2480 15 33554

Til generalforsamlingen i Gjestestova AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Gjestestova AS årsregnskap som viser et årsresultat på kr 159 766. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter 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 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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 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 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.



HENKA REVISJON AS

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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige 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.

Sandefjord, 1. mars 2021
Henka Revisjon AS

Trond K. Rogstad
Statsautorisert revisor