



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 651 797
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GJEM EIENDOM AS
Forretningsadresse: Østre Bjørntvedtveg 88
3917 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Espen Melby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 21.07.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
salg av leiligheter		17 757 171	0
Sum inntekter		17 757 171	0
Kostnader			
kostnader prosjekt Bjørntvedt	2,3	16 756 823	5 669
Sum kostnader		16 756 823	5 669
Driftsresultat		1 000 348	-5 669
Annen rentekostnad		300 099	48 982
Sum finanskostnader		300 099	48 982
Netto finans		-300 099	-48 982
Ordinært resultat før skattekostnad		700 249	-54 651
Skattekostnad på ordinært resultat		175 400	479
Ordinært resultat etter skattekostnad		524 849	-55 130
Årsresultat		524 849	-55 130



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
bankkonto bundet	4	973 146	0
Sum varige driftsmidler		973 146	0
Sum anleggsmidler		973 146	0
Omløpsmidler			
Varer			
anlegg under utførelse			1 893 558
Sum varer			1 893 558
Fordringer			
gjeld fra elektro4		8 856	0
Sum fordringer		8 856	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		115 388	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		115 388	
Sum omløpsmidler		124 244	1 893 558
SUM EIENDELER		1 097 390	1 893 558
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
sum egenkapital		720 991	196 142
Sum innskutt egenkapital		720 991	196 142
Sum egenkapital		720 991	196 142



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Byggelån			1 047 137
Leverandørgjeld		200 999	650 279
Betalbar skatt		175 400	0
Sum kortsiktig gjeld		376 399	1 697 416
Sum gjeld		376 399	1 697 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 097 390	1 893 558



Gjem Eiendom AS Org. Nr. 912651797

Årsrapport for 2016

Årsberetning

Årsregnskap

- **Resultatregnskap**
- **Balanse**
- **Noter**



Årsberetning 2016

Arbeidet med de 2 firemannsboligene på Bjørntvedt ble avsluttet høsten 2016. Den siste leiligheten ble solgt på forsommeren 2016. Bygg 1 ble ferdigstilt og leilighetene ble overdratt til eierene i juni/juli 2016 og Bygg 2 ble overlevert i løpet av høsten. Alt gikk stort sett etter planen. Sameie Bjørntvedtgata 51 –61 ble stiftet i november. Ansvar for driften ble dermed overtatt av eierene av leilighetene.

Bortsett fra grunnarbeidene har arbeidet i de forskjellige fagområdene stort sett fulgt budsjett. Opparbeidelse av uteområdene bidro mest til kostnadsoverskridelsene på grunnarbeidene.

Gjem har ikke hatt andre prosjekter i 2016, og resultatet er et overskudd før skatt på kr 700 249 for 2016. Styret anbefaler at årets resultat blir lagt til tidligere opptjent egenkapital.

I følge Bustadsoppfølgingsloven må utbygger stille garantier overfor kjøperene for å sikre at utbygger har midler til å utbedre feil og mangler. Hittil har det ikke dukket opp krav fra noen av kjøperene. Garantien som er stilt og som er bundet i banken i 5 år utgjør ved årsavslutning kr 973 146. De forskjellige leverandørene til byggene har også et garantinsvar for feil og mangler som oppstår i garantiperioden.

Aksjonærene er i kontakt med banken for å redusere det sperrede beløp. Dette kan gjøres mot at banken hever sin provisjonen på det sperrede beløp, eller ved at aksjonærene stiller personlige garantier for en del av beløpet. Selskapet har ved årsskiftet ikke frie midler som er tilstrekkelig til å dekke kortsiktig gjeld. Styret regner med at problemet blir løst ved forhandlinger med banken.

Forutsetning for fortsatt drift av selskapet er til stede og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetningen. Selskapet arbeider ikke med noen konkrete prosjekter så lagt i 2017.

Porsgrunn den 18 mai 2017

Gisle Johre Pedersen

Espen Melby



Resultatregnskap

	Note	2016	2015
<u>Driftsinntekter</u>			
Salg av leiligheter		<u>17 757 171</u>	0
<u>Driftskostnader</u>			
Kostnader Prosjekt Bjørntvedt	2	16 688 653	0
Annen driftskostnad	3	<u>68 170</u>	<u>5 669</u>
Sum driftskostnader		<u>16 756 823</u>	<u>5 669</u>
Driftsresultat		<u>1 000 348</u>	<u>5 669</u>
<u>Finanskostnader</u>			
Rentekostnader		<u>300 099</u>	<u>48 982</u>
<u>Resultat før Skatt</u>		<u>700 249</u>	<u>- 54 651</u>
Beregnet skatt		175 400	479
<u>Årsresultat</u>		<u>524 849</u>	<u>- 55 130</u>



Balanse pr. 31. Desember

Eiendeler

	Note	2016	2015
<u>Omløpsmidler</u>			
Anlegg u/utførelse		0	1 893 558
Bankkonto		115 077	0
Bankkonto		311	0
Debitor		8 856	0
<u>Sum omløpsmidler</u>		<u>124 244</u>	<u>1 893 558</u>
<u>Anleggsmidler</u>			
Bankkonto bundet	4	<u>973 146</u>	0
<u>Sum eiendeler</u>		<u>1 097 390</u>	<u>1 893 558</u>
<u>Egenkapital</u>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Egenkapital		166 142	166 142
Årsresultat		524 849	0
<u>Sum egenkapital</u>		<u>720 991</u>	<u>196 142</u>
<u>Gjeld</u>			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Byggelån		0	1 047 137
Kreditorer		200 999	650 279
Skyldig skatt		175 400	0
<u>Sum kortsiktig gjeld</u>		<u>376 399</u>	<u>1 697 416</u>
<u>Sum egenkapital og gjeld</u>		<u>1097 390</u>	<u>1 893 558</u>

31 desember 2016

Porsgrunn 18 mai 2017

Gisle Johre Pedersen

Espen Melby



Note 1-Regnskapsprinsipper

Regnskapet er ført i I henhold til regnskapsloven og god regnskapsskikk. Årsrapporten er utarbeidet I henhold til Aksjeloven.

Note 2-Spesifikasjon av prosjekt Bjørntvedt

Prosjekt Bjørntvedt	635 082
Grunnarbeider og opparbeidelse	2 119 644
Mur og betong	1 345 684
Snekkerarbeider	10 525 259
Rørlegger	674 716
Elektriker	1 026 234
Blikkenslager	24 000
Maling	242 425
Innredning	<u>95 609</u>
Sum	<u>16 688 653</u>

Note 3-Annen driftskostnad

Ikke fradragsberettigede gaver kr 1209 er bokført på denne kontoen

Note 4- Bankkonto

Bankkontoen er bundet i 5 år på grunn av selskapets garantiansvar overfor kjøperne av leilighetene. Dette er for sikre at kjøperne kan få dekket feil eller mangler som blir avdekket innen dette tidsrommet jmf Bustadsoppfølgingsloven