



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 901 649
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GMC EIENDOM AS
Forretningsadresse: Byfjordparken 15
4007 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Lars Stangeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2021

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, 10.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Konsulentinntekter	5	5 015 167	6 570 154
Leieinntekter	5	850 431	104 480
Sum inntekter		5 865 598	6 674 634
Kostnader			
Lønn og sosiale kostnader	2	8 998 836	6 413 568
Avskrivninger	3	473 027	573 624
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Andre drifts- og adm.kostnader	2, 5	3 551 574	2 589 412
Sum kostnader		13 023 437	9 576 603
Driftsresultat		-7 157 839	-2 901 969
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt (-kostnad) på investering i datterselskap	4	93 118 293	-17 302 796
Inntekt (-kostnad) på investering i tilknyttet selskap	4	-7 449 376	-411 040
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		470 136	
Annen renteinntekt		103 911	103 175
Annen finansinntekt		140	754
Gevinst realisasjon aksjer	6		
Sum finansinntekter		86 243 105	-17 609 907
Rentekostnad til foretak i samme konsern		31 132	
Annen rentekostnad		742 061	1 555
Sum finanskostnader		773 193	1 555
Netto finans		85 469 912	-17 611 462
Ordinært resultat før skattekostnad		78 312 073	-20 513 431
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-1 612 938	-611 266
Ordinært resultat etter skattekostnad		79 925 011	-19 902 165
Årsresultat		79 925 011	-19 902 165



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat etter minoritetsinteresser		79 925 011	-19 902 165
Totalresultat		79 925 011	-19 902 165
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		54 000 000	
Avsetning til/fra annen egenkapital		25 925 011	
Overført til/fra annen innskutt egenkapital			-19 902 165
Sum overføringer og disponeringer	10	79 925 011	-19 902 165



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Nettside	3	234 297	234 297
Utsatt skattefordel	7	2 279 107	803 714
Sum immaterielle eiendeler		2 513 404	1 038 011
Varige driftsmidler			
Bygning	3	5 346 191	5 819 219
Tomt	3	1 269 000	1 269 000
Sum varige driftsmidler		6 615 191	7 088 219
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	72 950 570	136 388 542
Investeringer i tilknyttet selskap	4	1 796 691	9 215 967
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Sum finansielle anleggsmidler		74 747 261	145 604 509
Sum anleggsmidler		83 875 857	153 730 739
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		512 279	253 470
Fordring tilknyttet selskap		2 647 219	2 320 609
Andre kortsiktige fordringer		4 458 239	289 033
Konsernfordringer	5	100 178 965	2 857 391
Sum fordringer	11	107 796 702	5 720 502
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	82 892 541	1 009 142
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		82 892 541	1 009 142
Sum omløpsmidler		190 689 243	6 729 644



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		274 565 100	160 460 383
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 33,5)	6	1 005 000	1 005 000
Overkurs		88 171 177	88 171 177
Annen innskutt egenkapital		48 239 589	48 239 589
Sum innskutt egenkapital		137 415 766	137 415 766
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 925 011	
Sum opptjent egenkapital		25 925 011	
Sum egenkapital	10	163 340 777	137 415 766
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Forpliktelse datterselskap	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	21 926 666	18 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	75 200 000	
Langsiktig gjeld til konsernselskap	5, 11		
Sum annen langsiktig gjeld		97 126 666	18 000 000
Sum langsiktig gjeld		97 126 666	18 000 000
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld		7 990 935	225 225
Skyldig offentlige avgifter		261 980	631 670
Kortsiktig konserngjeld	5	1 304 435	2 862 026
Annen kortsiktig gjeld		4 540 307	1 325 696
Sum kortsiktig gjeld		14 097 657	5 044 617



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum gjeld	11	111 224 323	23 044 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		274 565 100	160 460 383



ÅRSBERETNING 2020

GMC EIENDOM AS

Virksomhetsområdet til GMC Eiendom AS er å eie og leie ut eiendommer, delta i eiendomsprosjekter og levere tjenester innen eiendomsdrift, eiendomsutvikling o.l. Selskapet er lokalisert i Stavanger Kommune.

Konsernet GMC Eiendom består per årsslutt 2020 av GMC Eiendom AS, samt de 5 heleide datterselskapene

- Byfjordparken Utvikling AS
- Byfjordparken Eiendom AS
- Mekjarvik 5 AS
- Byfjordparken Bolig AS
- Byfjordparken Energi AS,

samt Byfjordparken Barnehage AS som eies 55 % av Byfjordparken Utvikling AS.

GMC Eiendom AS har gjennom sine datter- og datterdatterselskaper et større eiendomsprosjekt under utvikling i Byfjordparken, Stavanger, som består av både boligbygg og næringsbygg. Ved utløpet av 2020 er hhv. tre boligbygg og tre næringsbygg bygget og ferdigstilt. De tre boligbyggene består av totalt 74 leiligheter, hvorav alle enheter er solgt.

To av de tre nyoppførte næringsbyggene, samt en seksjon av det tredje, ble i desember solgt til en ekstern nasjonal eiendomsaktør, i en større eiendomstransaksjon. Totalt utgjør de solgte byggene + seksjonen ca. 19 000 m² næringsareal, bestående av bl.a. ordinære kontorarealer, samt areal utleid tre utdanningsinstitusjoner. Totalt fulgte fem datter- og datterdatterselskaper med i transaksjonen, hhv. Byfjordparken Holding AS, Byfjordparken 13 AS, Byfjordparken 15 AS, Byfjordparken 17 AS og Byfjordparken AS.

I forbindelse med salget, har GMC Eiendom påtatt seg en finansiell risiko ved å garantere for leieinntekter for noe ledige areal i byggene. Garantiforpliktelsen er beregnet og hensyntatt i årsregnskapet, som en reduksjon av salgsgevinsten.

Det resterende utviklingsarealet som konsernet eier i Byfjordparken er totalt ca. 30 mål i areal, og er regulert for ytterligere 171 leiligheter, samt ca. 36 000 m² næringsareal. På disse tomtene står det i dag sju eldre næringsbygg, som leies ut i påvente av at nye prosjekter igangsettes.

I tillegg eier konsernet et næringsbygg for utleie i Mekjarvik, Randaberg, samt har en andel i et kontorbygg på Forus som også leies ut.

Årsregnskapet gir etter styrets oppfatning en rettvise oversikt over resultatutvikling og økonomiske stilling pr 31.12.2020.

Driftsregnskapet i selskapet innehar i stor grad de samme postene som tidligere år. De store postene for året ligger under finansposter, hvor, i tillegg til resultatandeler fra datterselskapene inngår, gevinst fra salg av datterselskap er bokført.



Med et større overskudd i 2020, fremstår selskapet nå som svært solid, og med en meget tilfredsstillende likviditet.

De av konsernselskapene som har langsiktig gjeld, er utsatt for finansiell risiko. Lånene har flytende rente, og en økning i rentenivå vil påvirke konsernets marginer negativt. Låneomfanget er imidlertid begrenset, og risikoen anses derfor som lav.

Fortsatt drift forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2020.

Selskapet har to mannlige og en kvinnelig ansatt per årsslutt, etter å ha nedbemannet fra totalt fem ansatte i løpet av året. Selskapet har hatt en ansatt som har vært langtidssykemeldt på deltid gjennom store deler av 2020. Sykemeldingen er ikke arbeidsrelatert. Arbeidsmiljøet anses som godt.

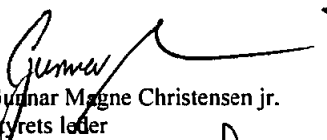
Det er ingen kvinnelige styremedlemmer i selskapet.

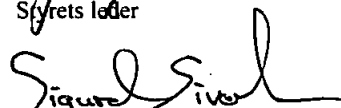
Det arbeides kontinuerlig for å styrke likestilling mellom kjønnene, med tiltak som forebygger diskriminering, samt med tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsevne.

Selskapets virksomhet medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.


Fremtidsutsiktene for selskapet og konsernet er tilfredsstillende. Den pågående koronasituasjonen, samt de usikre utsiktene både i bolig- og næringsmarkedet gjør at det er noe usikkerhet knyttet til hvordan tiden fremover utvikler seg, men konsernet er godt stilt til å tåle det om situasjonen vedvarer.

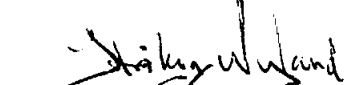
Stavanger, 22. mars 2021


Gunnar Magne Christensen jr.
Styrets leder


Sigurd Sivertsen
Styremedlem


Gunnar Tjelto
Styremedlem


Gunnar M. Christensen sr.
Styremedlem


Håkon Bjarne Nyland
Styremedlem


Ears Stangeland
Daglig leder



GMC Eiendom AS

RESULTATREGNSKAP

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Konsulentinntekter	5	5 015 167	6 570 154
Leieinntekter	5	850 431	104 480
Sum driftsinntekter		5 865 598	6 674 634
Driftskostnader			
Lønn og sosiale kostnader	2	8 998 836	6 413 568
Avskrivninger	3	473 027	573 624
Andre drifts- og adm.kostnader	2, 5	3 551 574	2 589 412
Sum driftskostnad		13 023 437	9 576 603
Driftsresultat		-7 157 839	-2 901 969
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt (-kostnad) på investering i datterselskap	4	93 118 293	-17 302 796
Inntekt (-kostnad) på investering i tilknyttet selskap	4	-7 449 376	-411 040
Annen renteinntekt		103 911	103 175
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		470 136	0
Annen finansinntekt		140	754
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-31 132	0
Annen rentekostnad		-742 061	-1 555
Resultat av finansposter		85 469 912	-17 611 462
Ordinært resultat før skattekostnad		78 312 073	-20 513 431
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-1 612 938	-611 266
Arsresultat		79 925 011	-19 902 165
Opplysninger om:			
Avgitt tilleggsutbytte		54 000 000	0
Avsetning til/fra annen egenkapital		25 925 011	0
Overført til/fra annen innskutt egenkapital		0	-19 902 165
Sum disponert	10	79 925 011	-19 902 165



GMC Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Nettside	3	234 297	234 297
Utsatt skattefordel	7	2 279 107	803 714
Sum immaterielle eiendeler		2 513 404	1 038 011
Varige driftsmidler			
Bygning	3	5 346 191	5 819 219
Tomt	3	1 269 000	1 269 000
Sum varige driftsmidler		6 615 191	7 088 219
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	72 950 570	136 388 542
Investeringer i tilknyttet selskap	4	1 796 691	9 215 967
Sum finansielle anleggsmidler		74 747 261	145 604 509
Sum anleggsmidler		83 875 857	153 730 739
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		512 279	253 470
Fordring på konsernselskap	5	100 178 965	2 857 391
Fordring tilknyttet selskap		2 647 219	2 320 609
Andre kortsiktige fordringer		4 458 239	289 033
Sum fordringer	11	107 796 702	5 720 502
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	82 892 541	1 009 142
Sum omløpsmidler		190 689 243	6 729 644
Sum eiendeler		274 565 100	160 460 383

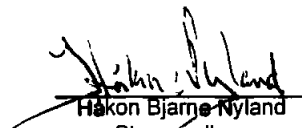


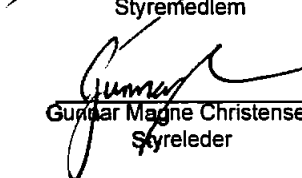
GMC Eiendom AS

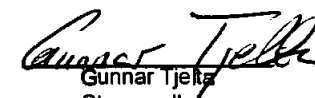
BALANSE PR. 31.12.

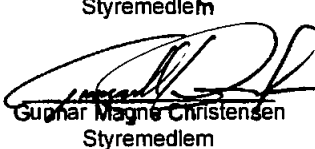
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 33,5)	6	1 005 000	1 005 000
Overkurs		88 171 177	88 171 177
Annen innskutt egenkapital		48 239 589	48 239 589
Sum innskutt egenkapital		137 415 766	137 415 766
Annen egenkapital		25 925 011	0
Sum opptjent egenkapital		25 925 011	0
Sum egenkapital	10	163 340 777	137 415 766
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	21 926 666	18 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	75 200 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		97 126 666	18 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 990 935	225 225
Gjeld til konsernselskap	5	1 304 435	2 862 026
Skyldig offentlige avgifter		261 980	631 670
Annen kortsiktig gjeld		4 540 307	1 325 696
Sum kortsiktig gjeld		14 097 657	5 044 617
Sum gjeld	11	111 224 323	23 044 617
Sum egenkapital og gjeld		274 565 100	160 460 383


Stavanger, 22.03.2021



Håkon Bjørne Nyland
Styremedlem


Gunnar Magne Christensen
Styreleder


Gunnar Tjelta
Styremedlem


Gunnar Magne Christensen
Styremedlem


Hans Sigurd Sivertsen
Styremedlem


Lars Stangeland
Daglig leder



GMC Eiendom AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2020	2019
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	78 312 073	-20 513 431
Inntekt/kostnad på investering i datter- og tilknyttet selskap	-85 668 917	17 713 836
Avskrivninger	473 027	573 624
Endring i kundefordringer	-258 809	-235 126
Endring i leverandørgjeld	54 618	87 817
Endring konsernmellomværende	1 279 576	-159 409
Endring i andre tidsavgrensningsposter	2 882 792	-56 853
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-2 925 640	-2 589 542
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Tilgang immaterielle eiendeler	0	-234 297
Innbetaling/utbetaling på fordring/gjeld tilknyttet selskap	-326 610	-1 156 845
Innbetaling/utbetaling ved salg av aksjer i datterselskap	133 557 054	3 952 972
Inn (utbetaling) av konsernbidrag og utbytte	0	860 623
Utbetaling ved stiftelse/kontantinnskudd datterselskap	0	-450 000
Innbetaling/utbetaling på fordring/gjeld datterselskap	2 160 696	889 730
Utbetaling ved kjøp av aksjer i datterselskap	-508 767	-19 253 709
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	134 882 373	-15 391 526
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling av utbytte	-54 000 000	0
Innbetaling ved opptak av lån	3 926 666	18 000 000
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-50 073 334	18 000 000
Netto kontantstrøm for perioden	81 883 399	18 932
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	1 009 142	990 210
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	82 892 541	1 009 142



GMC Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Noter til årsregnskapet for 2020

Notø 1 Regnskapsprinsipper

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

GMC Eiendom AS utgjør med datterselskaper et underkonsern i konsernet GMC Kapital AS. Det utarbeides ikke konsernregnskap for GMC Eiendom AS. Konsernregnskap for GMC Kapital AS kan fås utlevert ved selskapets adresse.

Inntekter

Inntektsføring av leieinntekter og andre tjenester skjer på opptjeningstidspunktet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når denne verdi er lavere enn bokført verdi. Nedskrivningen blir reversert dersom grunnlaget for denne ikke lenger er tilstede. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelt poster er i samsvar med regnskapsloven vurdert etter spesielle vurderingsregler. Det redegjøres nærmere for disse nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Aksjer i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i tilknyttet selskap og datterselskap er vurdert etter egenkapitalmetoden.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskapet etter god regnskapsskikk krever at selskapets ledelse gjør estimater og etablerer forutsetninger som har innvirkning på verdien av eiendeler og forpliktelser i balansen og rapporterte inntekter og kostnader i regnskapsåret. De endelige verdier som realiseres vil derfor kunne avvike fra disse estimater. Estimatavvik føres over resultatregnskapet.

Kontantstrømoppstilling

Selskapet anvender den indirekte metode ved utarbeidelse av kontantstrømoppstilling.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % av grunnlaget til de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.



GMC Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger/bonuser	7 860 055	5 043 054
Arbeidsgiveravgift	766 285	735 103
Pensjonskostnader	355 017	342 019
Andre lønnsrelaterte ytelser	17 479	293 392
Sum	8 998 836	6 413 568

Antall årsverk	5	5
----------------	---	---

Ytelser til ledende personer	0	0
	Daglig leder	Styret
Lønn	1 361 720	300 000
Bonus	2 500 000	
Annen godtgjørelse	67 015	

Det foreligger ikke særskilte avtaler om godtgjørelse ved fratreden verken for daglig leder eller styrets formann. Det foreligger heller ikke særskilte bonus eller opsjonsprogrammer for medlemmer av styret. Daglig leder har avtale om bonus basert på egne utviklingsmål og parametere.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning for selskapets ansatte, jf lov om obligatorisk tjenestepensjon. Foretaket har etablert en tjenestepensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven. Pensjonsordningen er en tilskuddsbasert ordning.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Lovpålagt revisjon	55 930	32 000
Teknisk bistand utarbeidelse av årsregnskap og lign. papir	18 500	18 500
Annen bistand	7 000	5 500
Sum godtgjørelse til revisor (ekskl. mva)	81 430	56 000

Note 3 Varige driftsmidler

	Nettside	Tomt	Bygning	Kontor- maskiner, inventar o.l.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	234 297	1 269 000	8 696 319	202 199	10 401 815
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	234 297	1 269 000	8 696 319	202 199	10 401 815
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	0	0	-3 350 127	-202 199	-3 552 326
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2020	0	0	0	0	0
Balansført verdi 31.12.2020	234 297	1 269 000	5 346 191	0	6 849 488
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger	0	0	473 027	0	473 027
Økonomisk levetid	Ikke fastsatt, under utvikling	Uendelig	10-33 år	3-10 år	
Avskrivningsmetode	Avskrives ikke	Avskrives ikke	Lineær	Lineær	



GMC Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 4 Datterselskaper og tilknyttede selskaper

Datterselskaper	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital 31.12.2020	Resultat 2020
Byfjordparken Bolig AS	Stavanger	100 %	15 222 568	-7 186 548
Byfjordparken Energi AS	Stavanger	100 %	272 655	-170 161
Byfjordparken Eiendom AS	Stavanger	100 %	5 849 140	-4 010 154
Mekjarvik 5 AS	Stavanger	100 %	11 087 491	309 527
Byfjordparken Utvikling AS	Stavanger	100 %	30 249 994	368 559

Investeringer i datterselskap er vurdert etter egenkapitalmetoden.

GMC Eiendom AS kjøpte 25% av aksjene i Byfjordparken Energi AS i 2020.

	Byfjordparken Utvikling AS	Byfjordparken Bolig AS	Byfjordparken Energi AS
Bokført verdi 01.01.2020	0	16 900 912	107 109
Vederlag kjøp og salg av aksjer	0	39 684	50 000
Forskudd, ikke opptjent vederlag	0	0	0
Kapitalinnskudd	0	0	0
Netto avgitt og mottatt konsernbidrag/utbytte	29 881 435	-306 178	300 000
Andel årets resultat	368 559	-7 186 548	-170 161
Gevinst ved salg	0	0	0
Avskrivning på merverdi	0	0	-14 295
Eliminering av internergevinster	0	3 150 955	0
Utgående balanse 31.12.2020	30 249 994	12 598 825	272 655

	Byfjordparken 17 AS	Mekjarvik 5 AS	Byfjordparken Eiendom AS	Byfjordparken Holding AS	Sum
Henførbart merverdi ved oppkjøp		9 565 502	6 665 261		16 230 763
Bokført verdi 01.01.2019	2 362 245	19 821 678	14 002 801	83 193 798	136 388 542
Vederlag kjøp og salg av aksjer	0	419 083	0	-182 777 372	-182 268 605
Forskudd, ikke opptjent vederlag	0	0	0	75 200 000	75 200 000
Kapitalinnskudd	-2 362 245	0	0	2 362 245	0
Netto avgitt og mottatt konsernbidrag/utbytte	0	0	0	-79 362 917	-49 487 660
Andel årets resultat	0	309 527	-4 010 154	-7 449 414	-18 138 191
Gevinst ved salg	0	0	0	108 833 660	108 833 660
Avskrivning på merverdi	0	-370 486	-343 353	0	-728 134
Eliminering av internergevinster	0	0	0	0	3 150 955
Utgående balanse 31.12.2020	0	20 179 802	9 649 294	0	72 950 570

Uavskrevet merverdi					
Herav henførbart merverdi tilknyttet tomt			2 082 393		2 082 393
Herav henførbart merverdi tilknyttet bygg		9 119 443	1 716 763		10 836 206
Sum ikke avskrevet merverdi		9 119 443	3 799 156		12 918 599

Konsernintern eliminering gjelder inntektsføring av tidligere eliminert internergevinster ved salg av tomt mellom søstre, kr 3 150 955. Tomten inngår nå i utbyggingsprosjektet i Byfjordparken Bolig AS.

Aksjene i Byfjordparken Holding AS ble solgt høsten 2020. Byfjordparken 17 ble solgt til Byfjordparken Holding AS før salget. GMC Eiendom AS mottok deler av vederlaget som et forskudd fra kjøper. Dette forskuddet forpliktet selskapet seg til å bruke for å skaffe leietakere og dekke eventuelle tilpasninger av lokalene. Selskapet har derfor bokført kr 75 200 000 som langsiktig gjeld.



GMC Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Tilknyttede selskaper	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital 31.12.2020	Resultat 31.12.2020
			100 %	100 %
Forus Atrium AS	Stavanger	34 %	5 284 384	-709 956

Investeringer i tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden.

	Forus Atrium AS	Sum
Anskaffelseskost	21 783 000	21 783 000
Andel egenkapital på anskaffelsestidspunktet	14 175 000	14 175 000
Henførbart merverdi	7 608 000	7 608 000
Bokført verdi 01.01.2020	9 215 967	9 215 967
Andel årets resultat	-241 385	-241 385
Kostnadsført andel av merverdi	-7 177 892	-7 177 892
Utgående balanse 31.12.2020	1 796 691	1 796 691
Sum ikke avskrevet merverdi	0	0

Note 5 Konsernmellomværende og tilknyttet selskap

Mellomværende med selskaper i samme konsern og i tilknyttet selskap fremgår på egne linjer i balansen.

Utleie og salg av tjenester til selskaper i samme konsern utgjør i 2020 kr 2 740 911 ekskl. mva

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital består av 30 000 aksjer à kr 33,5 per 31.12.2020.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel/ stemmeandel
GMC Group AS	30 000	100 %

Aksjer indirekte eiet av medlemmer i styret og den daglige ledelsen:

	Eierandel
Gunnar Magne Christensen jr, styrets leder	42,45 %
Gunnar Magne Christensen sr, styremedlem	42,45 %
Totalt	84,89 %

Note 7 Skatt

Beregning av utsatt skatt (skattefordel)	2020	2019
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	-1 296 245	-1 075 511
Pensjonsmidler	0	-290
Netto midlertidige forskjeller	-1 296 245	-1 075 801
Underskudd til fremføring	-9 063 333	-2 577 445
Grunnlag for utsatt skatt (skattefordel)	-10 359 578	-3 653 246
Utsatt skatt (skattefordel) i balansen	-2 279 107	-803 714
Skattesats	22 %	22 %



GMC Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2020

	2020	2019
Grunnlag for betalbar skatt i skattekostnaden		
Resultat før skattekostnad	78 312 073	-20 513 431
Inntekt/kostnad på investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap	-85 668 917	17 713 836
Permanente forskjeller	25 307	21 117
Endring i midlertidige forskjeller	220 444	313 339
Grunnlag for betalbar skatt av årets resultat	-7 111 093	-2 465 139
Overført (anvendt) underskudd til fremføring	6 485 888	2 465 139
Mottatt konsemdrag	625 205	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0

	2020	2019
Betalbar skatt i balansen (22%)	0	0

	2020	2019
Fordeling av skattekostnaden		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 564 440	-542 331
Endring i utsatt skatt fra midlertidige forskjeller	-48 498	-68 935
Skattekostnad	-1 612 938	-611 266

Note 8 Pantstillelser

	2020	2019
Gjeld som er sikret ved pant		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 926 666	18 000 000
Sum	21 926 666	18 000 000

GMC Eiendom AS og øvrige eiere i Forus Atrium AS har solidarisk garantert for en årlig minimumsleie (eks.mva) på kr 7,5 mill i Forus Atrium AS. Garantien er knyttet til låneopptak på kr 77 mill i Forus Atrium AS i 2016 og er gjeldende over lånets løpetid på 5 år (ny avtale av 2020). Garantistene forplikter seg til å innbetale eventuell differanse mellom innbetalt årlig leie og den garanterte minimumsleien til Forus Atrium AS.

GMC Eiendom AS har pantsatt aksjene i Mekjarvik 5 AS for gjeld til kredittinstitusjoner. Bokført verdi på aksjene er kr 20 179 802.

Note 9 Bundne midler

I posten bankinnskudd inngår bundne skattetrekksmidler med kr 180 790 pr. 31.12.2020.

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	1 005 000	88 171 177	48 239 589	0	137 415 766
Årets resultat	0	0	0	79 925 011	79 925 011
Tilleggsutbytte	0	0	0	-54 000 000	-54 000 000
Egenkapital 31.12.2020	1 005 000	88 171 177	48 239 589	25 925 011	163 340 777

Note 11 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0



Til generalforsamlingen i GMC Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert GMC Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - GMC Eiendom AS



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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Stavanger, 22. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Alf Aage Sandbakk
Statsautorisert revisor

(2)