



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - 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: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 30.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 16.07.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 519 947	1 553 720
Annen driftsinntekt		491 087	
Sum inntekter		3 011 034	1 553 720
Kostnader			
Varekostnad		475 111	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		13 500 000
Annen driftskostnad	2	1 418 316	1 053 978
Sum kostnader		1 893 426	14 553 978
Driftsresultat		1 117 608	-13 000 258
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		663	180
Sum finansinntekter		663	180
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 384 534	1 197 495
Annen rentekostnad		1 160 865	1 021 116
Sum finanskostnader		2 545 399	2 218 611
Netto finans		-2 544 736	-2 218 431
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 427 128	-15 218 689
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 427 128	-15 218 689
Årsresultat		-1 427 128	-15 218 689
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 427 128	-15 218 689
Totalresultat		-1 427 128	-15 218 689
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 427 128	-15 218 689



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum overføringer og disponeringer	4	-1 427 128	-15 218 689



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 7	58 230 554	56 179 336
Sum varige driftsmidler		58 230 554	56 179 336
Sum anleggsmidler		58 230 554	56 179 336
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		255 739	265 916
Andre fordringer	8	187 951	73 589
Sum fordringer		443 690	339 505
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		93 141	2 510 706
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		93 141	2 510 706
Sum omløpsmidler		536 830	2 850 211
SUM EIENDELER		58 767 384	59 029 547
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 4	50 000	50 000
Annen innskutt egenkapital		-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		44 334	44 334
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Udekket tap	4	16 645 817	15 218 689
Sum opptjent egenkapital		-16 645 817	-15 218 689
Sum egenkapital		-16 601 483	-15 174 355
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	30 277 545	30 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	44 381 756	43 629 301
Sum annen langsiktig gjeld		74 659 301	73 629 301
Sum langsiktig gjeld		74 659 301	73 629 301
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	60 586	29 379
Skyldige offentlige avgifter		20 132	14 222
Annen kortsiktig gjeld	8	628 848	530 999
Sum kortsiktig gjeld		709 566	574 600
Sum gjeld		75 368 867	74 203 901
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 767 384	59 029 547



Gelco & Grevstad Hybeleiendom AS

Årsregnskap 2017



Resultatregnskap

Gelco & Grevstad Hybeleieendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Leieinntekt		2 519 947	1 553 720
Annen driftsinntekt		491 087	0
Sum driftsinntekter		3 011 034	1 553 720
Varekostnad		475 111	0
Nedskrivning av driftsmidler	5	0	13 500 000
Annen driftskostnad	2	1 418 316	1 053 978
Sum driftskostnader		1 893 426	14 553 978
Driftsresultat		1 117 608	-13 000 258
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		663	180
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 384 534	1 197 495
Annen rentekostnad		1 160 865	1 021 116
Resultat av finansposter		-2 544 736	-2 218 431
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 427 128	-15 218 689
Skattekostnad på ordinært resultat	6	0	0
Årsresultat		-1 427 128	-15 218 689
Overføringer			
Overført til udekket tap		1 427 128	15 218 689
Sum overføringer	4	-1 427 128	-15 218 689



Balanse

Gelco & Grevstad Hybeleieendom AS

Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 7	58 230 554	56 179 336
Sum varige driftsmidler		58 230 554	56 179 336
Sum anleggsmidler		58 230 554	56 179 336
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		255 739	265 916
Andre kortsiktige fordringer	8	187 951	73 589
Sum fordringer		443 690	339 505
Bankinnskudd, kontanter o.l.		93 141	2 510 706
Sum omløpsmidler		536 830	2 850 211
Sum eiendeler		58 767 384	59 029 547



Balanse

Gelco & Grevstad Hybeleieendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
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	-16 645 817	-15 218 689
Sum opptjent egenkapital		-16 645 817	-15 218 689
Sum egenkapital		-16 601 483	-15 174 355
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	30 277 545	30 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	44 381 756	43 629 301
Sum annen langsiktig gjeld		74 659 301	73 629 301
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	60 586	29 379
Skyldig offentlige avgifter		20 132	14 222
Annen kortsiktig gjeld	8	628 848	530 999
Sum kortsiktig gjeld		709 566	574 600
Sum gjeld		75 368 867	74 203 901
Sum egenkapital og gjeld		58 767 384	59 029 547

Bergen, 30.06.2018

Styret i Gelco & Grevstad Hybeleieendom AS

Eivind Kåre Lunde
Styrets leder

Birger Grevstad
Styremedlem/daglig leder



Gelco & Grevstad Hybeleieendom AS

Årsregnskap 2017

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 2017.

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 Hybeleiendom AS

Årsregnskap 2017

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

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

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å inngå obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor	2017
Lovpålagt revisjon	45 100
Teknisk bistand	28 800
Andre tjenester	720
Sum	74 620

Beløpene er eks. mva.

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon:

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

Alle aksjene har samme stemmerett

	Verv	Antall	Pålydende	Balanseført
Gelco & Grevstad Holding AS		50	1 000	50 000
Sum		50		50 000



Gelco & Grevstad Hybeleiendom AS

Årsregnskap 2017

Note 4 Egenkapital / Fortsatt drift

	Aksjekapital	Innskutt Annen EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.2016	50 000	-5 666	-15 218 690	-15 174 356
Årsresultat	0	0	-1 427 128	-1 427 128
Tillegsutbytte	0	0	0	0
Utbytte	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.2017	50 000	-5 666	-16 645 818	-16 601 483

Fortsatt drift:

Selskapet har tapt egenkapital. Det er igangsatt tiltak for å få selskapets egenkapital positiv.

Selskapet har lagt til rette for full utleie i 2018, samt det er vurdert muligheter for tilføring av ytterligere egenkapital eller annen utnyttelse av eiendommen.

Note 5 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Ikke avskriv- bare bygnn.	Sum
Anskaffelseskost 01.01	69 679 336	69 679 336
Tilgang	2 051 218	2 051 218
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	71 730 554	71 730 554
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	13 500 000	13 500 000
Nedskrivning	0	0
Årets avskrivning	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	13 500 000	13 500 000
Bokført verdi 31.12.	58 230 554	58 230 554
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan	0	



Gelco & Grevstad Hybeleiendom AS

Årsregnskap 2017

Note 6 Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt og evt. endring i netto utsatt skatt.

	<u>01.01 - 31.12</u> 2017	<u>01.01 - 31.12</u> 2016
Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 427 128	-15 218 689
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	72 000	0
Andre forskjeller	0	0
Grunnlag betalbar skatt	<u>-1 355 128</u>	<u>-15 218 689</u>
Skatt 24%		0
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	0	0
Årets totale skattekostnad	0	0

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Driftsmidler	-13 500 000	-13 500 000
Kundefordringer og andre utestående fordringer	-72 000	0
Andre midlertidige forskjeller	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-13 572 000	-13 500 000
Underskudd til fremføring	-3 041 567	-1 718 689
Grunnlag utsatt skatt	-16 613 567	-15 218 689
Utsatt skattefordel, 23 %	<u>-3 821 120</u>	<u>-3 652 485</u>

Utsatt skattefordel blir ikke balanseført.



Gelco & Grevstad Hybeleiendom AS Årsregnskap 2017

Note 7 Gjeld og pantstillelser

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

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 277 545	30 000 000
Sum	30 277 545	30 000 000

Balanseført gjeld som er sikret ved pant o.l.

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 277 545	30 000 000
Sum	30 277 545	30 000 000

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:

Tomter, bygninger ol.	58 230 554	56 179 336
Sum	58 230 554	56 179 336

Selskapets bygg er stillet 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	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Foretak i samme konsern	0	0	150 000	30 000
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	0	0	150 000	30 000

	Annen langsiktig gjeld		Leverandørgjeld/korts. gjeld	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Foretak i samme konsern	44 381 756	43 629 301	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	139 811	0
Sum	44 381 756	43 629 301	139 811	0



KPMG AS
Karløvevn 11
Postboks 4 Kristianberg
5822 Bergen

Telefoner +47 02063
Faks +47 55 22 11 66
Internett www.kpmg.no
Entersjette 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Gelco & Grevstad Hybeleiemdom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Gelco & Grevstad Hybeleiemdom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 427 128. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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

Selskapet opplyser i note 4 at selskapet har pådratt seg et tap på kr 1 427 128 i regnskapsåret 2017. Dette forholdet og andre omstendigheter som er beskrevet i note 4, indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

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 regnskap 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.

Brønnøysundregistrene er et offentlig tjenesteytende organ som er etablert i henhold til lov om Brønnøysundregistrene (Brønnøysundregistrene lov) av 1999. Brønnøysundregistrene er et offentlig tjenesteytende organ som er etablert i henhold til lov om Brønnøysundregistrene (Brønnøysundregistrene lov) av 1999.

Brønnøysundregistrene er et offentlig tjenesteytende organ som er etablert i henhold til lov om Brønnøysundregistrene (Brønnøysundregistrene lov) av 1999.

Brønnøysundregistrene

Styret	Revisoren	Brønnøysundregistrene	Styret
Adm.	Revisjonsfirmaet	Brønnøysundregistrene	Styret
Arbeids	Revisjonsfirmaet	Brønnøysundregistrene	Styret
Besøkt	Revisjonsfirmaet	Brønnøysundregistrene	Styret
Endring	Revisjonsfirmaet	Brønnøysundregistrene	Styret



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:

- 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 intern kontroll.
- 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 rettvisende 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 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 bokføringskikk i Norge.



Revisors beretning - 2017
Gelco & Grevstad Hybeløiendom AS

Bergen, 5. juli 2018
KPMG AS

Stein Are Slettemark
Statsautorisert revisor