



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 998 634  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GAM EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Lerpeveien 19  
3036 DRAMMEN

### 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: Gunnulf Melgaard  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

### 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, 01.09.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 439 142	2 412 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 439 142</b>	<b>2 412 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	613 173	619 205
Avskrivning	4	220 500	220 500
Annen driftskostnad	3	131 119	77 526
<b>Sum kostnader</b>		<b>964 792</b>	<b>917 231</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 474 350</b>	<b>1 494 769</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		255	236
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>255</b>	<b>236</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		80 482	51 437
Annen finanskostnad		217 520	239 717
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>298 002</b>	<b>291 154</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-297 747</b>	<b>-290 918</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 176 603</b>	<b>1 203 851</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	258 853	264 848
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>917 750</b>	<b>939 003</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>917 750</b>	<b>939 003</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	8	887 867	894 517
Overføringer annen egenkapital	8	29 883	44 486
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>917 750</b>	<b>939 003</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	9 782 715	10 003 215
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 782 715</b>	<b>10 003 215</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 782 715</b>	<b>10 003 215</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		11 826	13 435
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 826</b>	<b>13 435</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	2	<b>1 952 223</b>	<b>786 780</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 964 049</b>	<b>800 215</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 746 764</b>	<b>10 803 430</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	216 000	216 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>316 000</b>	<b>316 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	1 903 377	1 873 495
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 903 377</b>	<b>1 873 495</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 219 377</b>	<b>2 189 495</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	612 267	603 838
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>612 267</b>	<b>603 838</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 531 308	4 916 940
Øvrig langsiktig gjeld	6	2 953 379	1 726 080
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 484 687</b>	<b>6 643 020</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 096 954</b>	<b>7 246 858</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldige offentlige avgifter	2	145 414	141 294
Annen kortsiktig gjeld	6	1 285 019	1 225 783
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 430 433</b>	<b>1 367 077</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 527 387</b>	<b>8 613 935</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 746 764</b>	<b>10 803 430</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 794107

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 998 634  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GAM EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Lerpeveien 19  
3036 DRAMMEN

#### 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: Gunnulf Melgaard  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 09.10.2021



Organisasjonsnr: 981 998 634  
GAM EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 439 142	2 412 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 439 142</b>	<b>2 412 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	613 173	619 205
Avskrivning	4	220 500	220 500
Annen driftskostnad	3	131 119	77 526
<b>Sum kostnader</b>		<b>964 792</b>	<b>917 231</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 474 350</b>	<b>1 494 769</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		255	236
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>255</b>	<b>236</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		80 482	51 437
Annen finanskostnad		217 520	239 717
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>298 002</b>	<b>291 154</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-297 747</b>	<b>-290 918</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 176 603</b>	<b>1 203 851</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	258 853	264 848
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>917 750</b>	<b>939 003</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>917 750</b>	<b>939 003</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	8	887 867	894 517
Overføringer annen egenkapital	8	29 883	44 486
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>917 750</b>	<b>939 003</b>





Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	4 531 308	4 916 940
Øvrig langsiktig gjeld	6	2 953 379	1 726 080
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 484 687</b>	<b>6 643 020</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 096 954</b>	<b>7 246 858</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldige offentlige avgifter	2	145 414	141 294
Annen kortsiktig gjeld	6	1 285 019	1 225 783
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 430 433</b>	<b>1 367 077</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 527 387</b>	<b>8 613 935</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 746 764</b>	<b>10 803 430</b>



Organisasjonsnr: 981 998 634  
GAM EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
9

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
GAM Holding AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

**Note**  
3

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	537600.00	537600.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	70951.00	76519.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4623.00	5086.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	613174.00	619205.00

Selskapet har i 2020 en ansatt som er aksjonær og har derav ingen plikt til å tegne obligatorisk tjenstepensjon.

**Ytelser til daglig leder**

**Note**

**Ytelser til andre ledende personer**

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder	537600.00	4623.00	
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>



537600.00 4623.00

**Note**

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15000.00	14500.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10700.00	8150.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	25700.00	22650.00

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00



## GAM Eiendom 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*

Leieinntekter inntektsføres etter kontraktmessig opptjening.

##### *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 uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *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.



## GAM Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Bankinnskudd

	<b>2020</b>
Bundne skattetrekkmidler utgjør	25 383

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

<i>Lønnskostnader</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lønninger	537 600	537 600
Arbeidsgiveravgift	70 951	76 519
Andre ytelser	4 623	5 086
Sum	<u>613 174</u>	<u>619 205</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1 årsverk.

Selskapet har i 2020 en ansatt som er aksjonær og har derav ingen plikt til å tegne obligatorisk tjenestepensjon.

#### *Ytelser til ledende personer*

	Daglig leder	
Lønn	537 600	0
Annen godtgjørelse	4 623	

#### *Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:*

	<b>2020</b>
Revisjonshonorar	15 000
Andre tjenester	10 700

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## GAM Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom	Installasjoner, bygning	Tomter lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	10 437 517	59 800	2 503 016	13 000 333
Anskaffelseskost 31.12.	10 437 517	59 800	2 503 016	13 000 333
Akk.avskrivning 31.12.	-3 169 617	-48 000	0	-3 217 617
Balanseført pr. 31.12.	7 267 900	11 800	2 503 016	9 782 716
Årets avskrivninger	214 500	6 000	0	220 500
Økonomisk levetid	50 år	10 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

#### Note 5 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld som er sikret ved pant o.l	4 531 308	4 916 940
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bokført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	9 782 716	10 003 216

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

<i>Gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen kortsiktig gjeld -konsernbidrag	1 138 291	1 146 817
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2 953 379	1 726 080
Sum	4 091 670	2 872 897



### GAM Eiendom AS

#### Noter til regnskapet for 2020

##### Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	250 424	252 300
Endring utsatt skatt	8 429	12 548
Årets totale skattekostnad	<u>258 853</u>	<u>264 848</u>

  

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	1 176 603	1 203 851
Endring i midlertidige forskjeller	-38 312	-57 034
Alminnelig inntekt	1 138 291	1 146 817
Ytet konsernbidrag	-1 138 291	-1 146 817
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

  

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	2 783 030	2 744 718
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>2 783 030</u>	<u>2 744 718</u>

  

Utsatt skatt (22%)	591 290
--------------------	---------

##### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100 000	216 000	1 873 495	2 189 495
Årsresultat	0	0	917 750	917 750
Avgitt konsernbidrag	0	0	-887 868	-887 868
Egenkapital 31.12.2020	<u>100 000</u>	<u>216 000</u>	<u>1 903 377</u>	<u>2 219 377</u>

##### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000 kr	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
GAM Holding AS	100	100 %	100 %

##### Note 10 - Hendelser etter balansedagen



**GAM Eiendom AS**

---

**Noter til regnskapet for 2020**

I forbindelse med utbruddet av Covid-19 og unntakstilstanden dette medfører, så vil dette kunne påvirke selskapets resultater og likviditet i 2021. Siden det er meget stor usikkerhet i forhold til tid og omfang er det ikke tatt hensyn til eventuelle effekter av dette for 2020 tallene. Forholdet påvirker pt ikke styrets vurdering av forutsetningen om fortsatt drift.



**Building a better  
working world**

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen  
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

[www.ey.no](http://www.ey.no)  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i GAM Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for GAM Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Building a better  
working world

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokførings-skikk i Norge.

Drammen, 12. mai 2021  
ERNST & YOUNG AS

  
Bjørn Baklid  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - GAM Eiendom AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited



**GAM Eiendom AS**

Org.nr: 981 998 634

---

## Årsrapport for 2020

**Årsregnskap**  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

**Revisjonsberetning**



**GAM Eiendom AS**

Org.nr: 981 998 634

**Resultatregnskap**

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		<u>2 439 142</u>	<u>2 412 000</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3	613 173	619 205
Avskrivning	4	220 500	220 500
Annen driftskostnad	3	<u>131 119</u>	<u>77 526</u>
Sum driftskostnader		<u>964 792</u>	<u>917 231</u>
Driftsresultat		<u>1 474 350</u>	<u>1 494 769</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		255	236
Rentekostnad til foretak i samme konsern		80 482	51 437
Annen finanskostnad		<u>217 520</u>	<u>239 717</u>
Netto finansposter		<u>-297 747</u>	<u>-290 918</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 176 603</u>	<u>1 203 851</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>258 853</u>	<u>264 848</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>917 750</u>	<u>939 003</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	8	887 867	894 517
Overføringer annen egenkapital	8	<u>29 883</u>	<u>44 486</u>
Sum disponert		<u>917 750</u>	<u>939 003</u>



**GAM Eiendom AS**

Org.nr: 981 998 634

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	9 782 715	10 003 215
Sum varige driftsmidler		<u>9 782 715</u>	<u>10 003 215</u>
Sum anleggsmidler		<u>9 782 715</u>	<u>10 003 215</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		<u>11 826</u>	<u>13 435</u>
Sum fordringer		<u>11 826</u>	<u>13 435</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	<u>1 952 223</u>	<u>786 780</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 964 049</u>	<u>800 215</u>
Sum eiendeler		<u>11 746 764</u>	<u>10 803 430</u>



**GAM Eiendom AS**

Org.nr: 981 998 634

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	216 000	216 000
Sum innskutt egenkapital		<u>316 000</u>	<u>316 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	1 903 377	1 873 495
Sum opptjent egenkapital		<u>1 903 377</u>	<u>1 873 495</u>
Sum egenkapital		<u>2 219 377</u>	<u>2 189 495</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	612 267	603 838
Sum avsetning for forpliktelser		<u>612 267</u>	<u>603 838</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 531 308	4 916 940
Øvrig langsiktig gjeld	6	2 953 379	1 726 080
Sum annen langsiktig gjeld		<u>7 484 687</u>	<u>6 643 020</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Skyldige offentlige avgifter	2	145 414	141 294
Annen kortsiktig gjeld	6	1 285 019	1 225 783
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 430 433</u>	<u>1 367 077</u>
Sum gjeld		<u>9 527 387</u>	<u>8 613 935</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>11 746 764</u>	<u>10 803 430</u>

Drammen, 10. mai 2021

  
Gunnulf Melgaard  
styrets leder





**GAM Eiendom AS**

Org.nr: 981 998 634

---

**Noter til regnskapet for 2020**

**Note 1 - Regnskapsprinsipper**

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

*Salgsinntekter*

Leieinntekter inntektsføres etter kontraktmessig opptjening.

*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 uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

*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.



**GAM Eiendom AS**

Org.nr: 981 998 634

**Noter til regnskapet for 2020**

**Note 2 - Bankinnskudd**

	<b>2020</b>
Bundne skattetrekkmidler utgjør	25 383

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

<i>Lønnskostnader</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lønninger	537 600	537 600
Arbeidsgiveravgift	70 951	76 519
Andre ytelser	4 623	5 086
Sum	<u>613 174</u>	<u>619 205</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1 årsverk.

Selskapet har i 2020 en ansatt som er aksjonær og har derav ingen plikt til å tegne obligatorisk tjenestepensjon.

*Ytelser til ledende personer*

	Daglig leder
Lønn	537 600
Annen godtgjørelse	4 623

*Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:*

	<b>2020</b>
Revisjonshonorar	15 000
Andre tjenester	10 700

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



**GAM Eiendom AS**

Org.nr: 981 998 634

**Noter til regnskapet for 2020**

**Note 4 - Varige driftsmidler**

	<b>Bygninger og annen fast eiendom</b>	<b>Installasjoner, bygning</b>	<b>Tomter lignende</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.	10 437 517	59 800	2 503 016	13 000 333
Anskaffelseskost 31.12.	10 437 517	59 800	2 503 016	13 000 333
Akk.avskrivning 31.12.	-3 169 617	-48 000	0	-3 217 617
Balanseført pr. 31.12.	7 267 900	11 800	2 503 016	9 782 716
Årets avskrivninger	214 500	6 000	0	220 500
Økonomisk levetid	50 år	10 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

**Note 5 - Pant og garantier**

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld som er sikret ved pant o.l	4 531 308	4 916 940
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bokført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	9 782 716	10 003 216

**Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern**

<i>Gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen kortsiktig gjeld - konsernbidrag	1 138 291	1 146 817
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2 953 379	1 726 080
Sum	4 091 670	2 872 897



**GAM Eiendom AS**

Org.nr: 981 998 634

**Noter til regnskapet for 2020**

**Note 7 - Skatt**

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	250 424	252 300
Endring utsatt skatt	8 429	12 548
Årets totale skattekostnad	<u>258 853</u>	<u>264 848</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	1 176 603	1 203 851
Endring i midlertidige forskjeller	-38 312	-57 034
Alminnelig inntekt	1 138 291	1 146 817
Ytet konsernbidrag	-1 138 291	-1 146 817
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Driftsmidler inkl goodwill	<u>2 783 030</u>	<u>2 744 718</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>2 783 030</u>	<u>2 744 718</u>
Utsatt skatt (22%)	612 267	603 838

**Note 8 - Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2020	100 000	216 000	1 873 495	2 189 495
Årsresultat	0	0	917 750	917 750
Avgitt konsernbidrag	0	0	-887 868	-887 868
Egenkapital 31.12.2020	<u>100 000</u>	<u>216 000</u>	<u>1 903 377</u>	<u>2 219 377</u>

**Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

<b>Aksjekapitalen består av:</b>	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000
<b>Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:</b>	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Stemme- andel</b>
GAM Holding AS	100	100 %	100 %



**GAM Eiendom AS**

Org.nr: 981 998 634

---

**Noter til regnskapet for 2020**

**Note 10 - Hendelser etter balansedagen**

I forbindelse med utbruddet av Covid-19 og unntakstilstanden dette medfører, så vil dette kunne påvirke selskapets resultater og likviditet i 2021. Siden det er meget stor usikkerhet i forhold til tid og omfang er det ikke tatt hensyn til eventuelle effekter av dette for 2020 tallene. Forholdet påvirker pt ikke styrets vurdering av forutsetningen om fortsatt drift.



---