



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 325 750
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BYFJORDPARKEN BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Byfjordparken 15
4007 STAVANGER

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: 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, 14.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	6, 8	34 802 000	31 807 281
Leieinntekt		57 338	620 242
Sum inntekter		34 859 338	32 427 523
Kostnader			
Prosjektkostnader	6	41 420 319	31 765 614
Avskrivninger			227 502
Andre drifts- og adm.kostnader	1	1 664 335	3 995 484
Sum kostnader		43 084 653	35 988 600
Driftsresultat		-8 225 315	-3 561 077
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		496 584	181 049
Annen renteinntekt		22 734	564
Annen finansinntekt		875	820
Sum finansinntekter		520 193	182 433
Rentekostnad til foretak i samme konsern		566 925	1 657 053
Annen rentekostnad		941 477	722 273
Sum finanskostnader		1 508 402	2 379 326
Netto finans		-988 209	-2 196 893
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 213 524	-5 757 970
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-2 026 976	-1 266 753
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 186 548	-4 491 217
Årsresultat		-7 186 548	-4 491 217
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 186 548	-4 491 217
Totalresultat		-7 186 548	-4 491 217



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		306 178	2 238 204
Udekket tap		-7 492 726	-6 599 217
Overført til/fra annen egenkapital			-130 204
Sum overføringer og disponeringer	3	-7 186 548	-4 491 217



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 994 299	
Sum immaterielle eiendeler		1 994 299	
Innredning, inventar o.l.	9		
Sum anleggsmidler		1 994 298	0
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekt for egen regning	6	32 780 873	74 538 066
Sum varer		32 780 873	74 538 066
Fordringer			
Kundefordringer og prosjekter i arbeid	6	10 226 450	40 955
Andre kortsiktige fordringer		50 000	141 667
Konsernfordringer			39 778 140
Sum fordringer		10 276 450	39 960 762
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		895 430	149 995
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		895 430	149 995
Sum omløpsmidler		43 952 754	114 648 823
SUM EIENDELER		45 947 052	114 648 823
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 001 000	1 001 000
Overkurs		4 138 536	4 138 536
Annen innskutt egenkapital		10 083 033	17 575 758



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		15 222 568	22 715 294
Sum egenkapital	3	15 222 568	22 715 294
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		119 035
Sum avsetninger for forpliktelser			119 035
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld			44 645 503
Sum annen langsiktig gjeld	7		44 645 503
Sum langsiktig gjeld		0	44 764 538
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	5	5 713 920	40 798 591
Leverandørgjeld		145 277	1 758 640
Kortsiktig konserngjeld		23 196 317	2 977 527
Annen kortsiktig gjeld		1 668 969	1 634 233
Sum kortsiktig gjeld		30 724 484	47 168 991
Sum gjeld		30 724 484	91 933 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 947 052	114 648 823



Til generalforsamlingen i Byfjordparken Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Vi har revidert Byfjordparken Bolig AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

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.

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.

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. Betyggende 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.

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 - Byfjordparken Bolig AS



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

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



Byfjordparken Bolig AS

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekter	6, 8	34 802 000	31 807 281
Leieinntekt		57 338	620 242
Sum driftsinntekter		34 859 338	32 427 523
Driftskostnader			
Prosjektkostnader	6	41 420 319	31 765 614
Avskrivninger		0	227 502
Andre drifts- og adm.kostnader	1	1 664 335	3 995 484
Sum driftskostnader		43 084 653	35 988 600
Driftsresultat		-8 225 315	-3 561 077
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		22 734	564
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		496 584	181 049
Annen finansinntekt		875	820
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-566 925	-1 657 053
Annen rentekostnad		-941 477	-722 273
Resultat av finansposter		-988 209	-2 196 893
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 213 524	-5 757 970
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-2 026 976	-1 266 753
Arsresultat		-7 186 548	-4 491 217
Opplysninger om:			
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)		306 178	2 238 204
Overført fra annen innskutt egenkapital		-7 492 726	-6 599 217
Overført til/fra annen egenkapital		0	-130 204
Sum disponert	3	-7 186 548	-4 491 217



Byfjordparken Bolig AS

BALANSE PR. 31.12.

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 994 299	0
Sum immaterielle eiendeler		1 994 299	0
Sum anleggsmidler		1 994 298	0
OMLØPSMIDLER			
Varebeholdning			
Boligprosjekt for egen regning	6	32 780 873	74 538 066
Sum varebeholdning		32 780 873	74 538 066
Fordringer			
Kundefordringer og prosjekter i arbeid	6	10 226 450	40 955
Fordring på konsernselskap		0	39 778 140
Andre kortsiktige fordringer		50 000	141 667
Sum fordringer		10 276 450	39 960 762
Bankinnskudd, kontanter o.l.		895 430	149 995
Sum omløpsmidler		43 952 754	114 648 823
Sum eiendeler		45 947 052	114 648 823




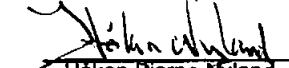
Byfjordparken Bolig AS

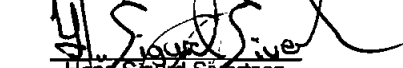
BALANSE PR. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 001 000	1 001 000
Overkurs		4 138 536	4 138 536
Annen innskutt egenkapital		10 083 033	17 575 758
Sum innskutt egenkapital		15 222 568	22 715 294
Sum egenkapital	3	15 222 568	22 715 294
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	0	119 035
Sum avsetning for forpliktelser		0	119 035
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap		0	44 645 503
Sum annen langsiktig gjeld	7	0	44 645 503
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	5	5 713 920	40 798 591
Leverandørgjeld		145 277	1 758 640
Gjeld til konsernselskap		23 196 317	2 977 527
Annen kortsiktig gjeld		1 668 969	1 634 233
Sum kortsiktig gjeld		30 724 484	47 168 991
Sum gjeld		30 724 484	91 933 529
Sum egenkapital og gjeld		45 947 052	114 648 823


Stavanger, 22.03.2021


Gunnar Tjelte
Styremedlem


Hakon Bjarne Nyland
Styremedlem


Hans Sigurd Sivertsen
Styremedlem


Gunnar Magne Christensen
Styrelleder


Gunnar Magne Christensen
Styremedlem


Lars Stangeland
Daglig leder



Byfjordparken Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Noter til årsregnskapet for 2020

Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer på opptjeningstidspunktet. Salg av eiendom og tomter skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende- avregnings metode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad, justert for tømt og finansposter. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Varebeholdning

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Varebeholdning er spesifisert på egen linje i balansen med sammenligningstall. Påløpt utviklingskostnad i boligprosjekter hvor det ikke er inngått salgskontrakter eller bygging er startet, er klassifisert som varebeholdning.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

Garantier

Forpliktelser knyttet til garantiarbeid for avsluttede prosjekter/salg vurderes til estimert kostnad for ytelsene. Estimert beregnes med utgangspunkt i erfaringstall for garantier.

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. Estimatavikl føres over resultatregnskapet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % av grunnlaget til 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.



Byfjordparken Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 1 Godtgjørelser, lån til ansatte, kjøp nærstående m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og er dermed ikke pliktige til å ha obligatorisk pensjonsordning.

Selskapet har ikke ansatt daglig leder, men leier disse tjenestene inn fra morselskapet GMC Eiendom AS. Honoraret for 2020 utgjør kr 102 330. I tillegg til kjøp av regnskapsjeneste kr 142 095.

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

Selskapet har i sum kjøpt tjenester fra andre konsernselskap for kr 266 849 i 2020 inkludert mva (kr 1 834 455 i 2019)

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Revisjon	32 000	40 000
Teknisk bistand utarbeidelse av årsregnskap og lign. papir	14 500	24 375
Andre attestasjonstjenester	7 250	0
Sum godtgjørelse til revisor (inkl. mva)	53 750	64 375

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Konsemsspissen GMC Kapital AS har forretningskontor i Byfjordparken 15, 4007 Stavanger, hvor en kan få utlevert konsernregnskap der selskapet inngår.

Aksjekapitalen på kr. 1 001 000 består av 1001 aksjer à kr. 1 000.

100% av aksjene eies av GMC Eiendom AS.

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

	Eierandel
Gunnar Magne Christensen jr, styrets leder	42,4 %
Gunnar Magne Christensen sr, styremedlem	42,4 %
Totalt	84,8 %

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	1 001 000	4 138 536	17 575 758	0	22 715 294
Avgitt konsernbidrag etter skatt	0	0	-306 178	0	-306 178
Årets resultat	0	0	-7 186 548	0	-7 186 548
Egenkapital 31.12.2020	1 001 000	4 138 536	10 083 032	0	15 222 568



Byfjordparken Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 4 Skatt

	2020	2019	Endring
Midlertidige forskjeller			
Driftsmidler	-89 986	-112 481	-22 495
Tilvirkningskontrakter	0	0	0
Varebeholdning	-7 975 009	1 653 547	9 628 556
Gevinst- og tapskonto	0	0	0
Avsetning for forpliktelser	-1 000 000	-1 000 000	0
Netto midlertidige forskjeller	-9 064 995	541 066	9 606 061
Underskudd til fremføring	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	-9 064 995	541 066	9 606 061
Utsatt skatt i balansen	-1 994 299	119 035	2 113 333
Skattesats	22 %	22 %	

	2020	2019
Grunnlag for skattekostnad		
Resultat før skattekostnad	-9 213 524	-5 757 970
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige resultatforskjeller	9 606 061	9 529 173
Grunnlag for betalbar skatt av årets resultat	392 535	3 771 201
Overført (anvendt) underskudd til fremføring	0	-901 709
Mottatt/avgitt konsernbidrag etter skatt	-392 535	-2 869 492
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

	2020	2019
Fordeling av skattekostnaden		
Betalbar skatt på årets resultat	86 358	631 288
Endring i utsatt skatt fra midlertidige forskjeller	-2 113 333	-1 898 042
Effekt fra endret skattesats	0	0
Skattekostnad	-2 026 976	-1 266 753

Note 5 Pantstillelser og garantiforpliktelser.

Selskapet har et byggelån hos SR-Bank med en ramme på kr 9 500 000. Det er trukket kr 5 713 920 pr. 31.12.2020.

Som sikkerhet for lånet har selskapet stilt pant i fast eiendom. Pålydende panterett er kr 528 000 000. Eiendommene inngår i selskapets boligprosjekter, hvor bokført verdi fremkommer nedenfor.

Summen av garantiforpliktelser, via selskapets bankforbindelser, som ikke er regnskapsført utgjør i 2020 kr 12 081 748

	2020	2019
Gjeld som er sikret ved pant		
Trekk på byggelån	5 713 920	40 798 591
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
Opptjent inntekt/ kundefordinger	10 226 450	0
Boligprosjekt for egen regning	32 780 873	74 538 066
Sum	43 007 323	74 538 066



Byfjordparken Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 6 Utvikling Byfjordparken

Opplysningene nedenfor gjelder boligutvikling i Byfjordparken på Kalhammaren i Stavanger Kommune.

	2020	2019
Boligprosjekt for egen regi		
Ferdige boliger/ parkeringsplasser	2 297 846	35 697 226
Boligprosjekt under bygging for egen regning		0
Boligprosjekt under utvikling for egen regning	30 483 027	38 840 840
Sum beholdning	32 780 873	74 538 066

Boligprosjekt under bygging for egen regi gjelder nedlagt kost på ikke solgte boenheter som er under bygging. Boligprosjekt under utvikling for egen regi inkluderer tomter og grunnarbeid hvor bygging ikke er igangsatt/besluttet, samt aktiverte utgifter til prosjektutvikling. I 2020 er prosjektbeholdningen nedskrevet med kr 7 975 009.

	2020	2019
Prosjekter under utførelse		
Nedlagt kostnad knyttet til opptjent inntekt på tilvirkningskontrakter	9 635 952	0
Opptjent bidrag på igangværende tilvirkningskontrakter	401 498	0
Netto resultatført på prosjekter under utførelse	10 037 450	0
Andre kundefordringer	189 000	40 995
Kundefordringer og prosjekter i arbeid	10 226 450	40 995

Opptjent inntekt gjelder leilighet som er solgt i 2020 og overlevert i 2021

Note 7 Langsiktig gjeld

	2020	2019
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	44 645 503

Note 8 Salgsinntekter

Salgsinntektene er i sin helhet relatert til oppføring og salg av boliger i Stavanger.