



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 728 114  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GS EIENDOM FORUS AS  
Forretningsadresse: Markens gate 30  
4611 KRISTIANSAND S

### 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: Mathias Christiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

### 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, 05.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	59 389	64 482
Sum kostnader		59 389	64 482
Driftsresultat		-59 389	-64 482
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5	27
Sum finansinntekter		5	27
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5	27
Ordinært resultat før skattekostnad		-59 384	-64 456
Ordinært resultat etter skattekostnad		-59 384	-64 456
Årsresultat		-59 384	-64 456
Totalresultat		-59 384	-64 456
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Udekket tap	4	-59 384	-64 456
Sum overføringer og disponeringer		-59 384	-64 456



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6	15 989 893	15 329 428
Sum varige driftsmidler		15 989 893	15 329 428
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 989 893	15 329 428
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		44 316	60 892
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		44 316	60 892
Sum omløpsmidler		44 316	60 892
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 034 209</b>	<b>15 390 320</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4	590 218	530 834
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-590 218</b>	<b>-530 834</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-490 218</b>	<b>-430 834</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 999 955	7 999 955
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 999 955</b>	<b>7 999 955</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		41 675	472
Annen kortsiktig gjeld	7	8 482 797	7 820 726
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 524 472</b>	<b>7 821 199</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 524 427</b>	<b>15 821 154</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 034 209</b>	<b>15 390 320</b>



GS Eiendom Forus AS - Org. nr. 997 728 114

**GS Eiendom Forus AS**

**Årsregnskap 2020**

*Dokumentet er elektronisk signert*



---

## Resultatregnskap

---

### GS Eiendom Forus AS

	Note	2020	2019
Ånnen driftskostnad	2	59 389	64 483
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>59 389</b>	<b>64 483</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-59 389</b>	<b>-64 483</b>
Ånnen renteinntekt		5	27
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5</b>	<b>27</b>
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>5</b>	<b>27</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-59 384</b>	<b>-64 456</b>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-59 384</b>	<b>-64 456</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-59 384</b>	<b>-64 456</b>
Overført til udekket tap	4	-59 384	-64 456
<b>Sum disponert</b>		<b>-59 384</b>	<b>-64 456</b>

---

GS Eiendom Forus AS Org. nr. 997728114

---

Dokumentet er elektronisk signert



---

**Balanse**

---

**GS Eiendom Forus AS**

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3/5	15 989 893	15 329 428
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 989 893</b>	<b>15 329 428</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 989 893</b>	<b>15 329 428</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		44 316	60 892
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 316</b>	<b>60 892</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>16 034 209</b>	<b>15 390 320</b>

---

GS Eiendom Forus AS Org. nr. 997728114

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



---

**Balanse**

---

**GS Eiendom Forus AS**

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4	-590 218	-530 834
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-590 218</b>	<b>-530 834</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-490 218</b>	<b>-430 834</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 999 955	7 999 955
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 999 955</b>	<b>7 999 955</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		41 675	473
Annen kortsiktig gjeld	7	8 482 797	7 820 726
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 524 472</b>	<b>7 821 199</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 524 427</b>	<b>15 821 154</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>16 034 209</b>	<b>15 390 320</b>

Kristiansand , 30.03.2021  
Styret for GS Eiendom Forus AS

Ole Gunder Tellefsen  
Styreleder

Ivar Mjåland  
Styremedlem

Jan Henrik Andresen  
Daglig leder

---

GS Eiendom Forus AS Org. nr. 997728114

---

Dokumentet er elektronisk signert



## GS Eiendom Forus AS

### Årsregnskap 2020

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

##### Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - Andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk gjeldende pr. 31. desember 2020. Årsregnskapet gir et rettviseende bilde av eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat. Notene er en integrert del av årsregnskapet.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

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

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balanse-dagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgpris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

##### Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

###### Inntektsføringstidspunkt

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring skjer følgelig normalt på leveringstidspunktet for tjenesten.

###### Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

###### Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

###### Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes i tråd med foreløpig regnskapsstandard for resultatsskatt. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke i tråd med regnskapsstandard for små foretak.

#### Note 2 Lønnskostnader / Godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte, og har følgelig ikke plikt til å opprette avtale om obligatorisk tjenestepensjon.

##### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 er kr 12.625 inkl. mva. Det har ikke blitt kostnadsført andre honorarer fra revisor.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## GS Eiendom Forus AS

### Årsregnskap 2020

#### Note 3 Skatt

	2020	2019
<b>Betalbar skatt fremkommer slik:</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	-59 384	-64 456
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	-620 715	-621 371
Grunnlag betalbar skatt	<u>-680 099</u>	<u>-685 827</u>
<b>Betalbar skatt på årets resultat</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>31.12.2020</b>	31.12.2019
<b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel:</b>		
<b>Forskjeller som utlignes:</b>		
Anleggsmidler	3 682 496	3 061 781
Omløpsmidler		
Gjeld		0
Akkumulert framførbart underskudd	-4 280 041	-3 599 942
<b>Sum</b>	<u>-597 545</u>	<u>-538 161</u>
<b>Utsatt skattefordel - ikke balanseført 22 %</b>	<b>-131 460</b>	-118 395

#### Note 4 Egenkapital og aksjonærinformasjon

##### Egenkapital:

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
<b>Egenkapital:</b>				
<b>Årets endring i egenkapital:</b>				
Egenkapital 31.12.2020	100 000	0	-530 834	<b>-430 834</b>
Årsresultat			-59 384	<b>-59 384</b>
Egenkapital 31.12.2020	<u>100 000</u>	<u>0</u>	<u>-590 218</u>	<u><b>-490 218</b></u>

##### Aksjekapital og aksjonærinformasjon:

###### Aksjekapitalen i GS Eiendom Forus AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjekapital	100 000	1	100 000
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>	<b>1</b>	<b>100 000</b>

##### Eierstruktur:

###### Aksjonærene i GS Eiendom Forus AS pr. 31.12

	Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Ivar Mjåland Eiendom AS	57 778	57,8 %	57,8 %
Stiton Holding AS	28 888	28,9 %	28,9 %
JHA Holding AS	13 334	13,3 %	13,3 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100 000</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## GS Eiendom Forus AS

### Årsregnskap 2020

Styret gjør oppmerksom på at den bokførte aksjekapitalen er tapt. Styret vurderer verdien til eiendommen til å være høyere enn bokført verdier slik at verdijustert egenkapital er høyere. Aksjonærene vil uansett sørge for nødvending tilførsel av likviditet når behovet oppstår, og garanterer således for videre drift.

#### Note 5 Pantstillelser

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>Balanseført gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 999 955	7 999 955
<b>Sum</b>	<u>7 999 955</u>	<u>7 999 955</u>
<b>Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:</b>		
Tomter, bygninger ol.	15 989 893	15 329 428
<b>Sum</b>	<u>15 989 893</u>	<u>15 329 428</u>

#### Note 6 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger Fast eiendom	Sum 31.12
Anskaffelseskost 01.01	15 329 428	15 329 428
Tilgang	660 465	660 465
Avgang	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<u>15 989 893</u>	<u>15 989 893</u>
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	0
Årets ordinære avskrivninger	0	0
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<u>15 989 893</u>	<u>15 989 893</u>
Årets Avskrivninger	0	0

Prosjektet er under arbeid i 2020 og bokført verdi per 31.12.20 omfatter tomt, prosjekteringskostnader og aktiverte byggelånsrenter. Posten aktiveres først når bygget tas i bruk.

#### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Andre kortsiktige fordringer		Annen kortsiktig gjeld	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Stiton Holding AS	0	0	2 821 968	2 799 055
Ivar Mjåland Eiendom AS	0	0	5 645 362	4 998 372
Påløpt rente	0	0	15 467	23 299
<b>Sum</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8 482 797</u>	<u>7 820 726</u>

Dokumentet er elektronisk signert



## Årsregnskap 202...

Name  
**Andresen, Jan Henrik**

Date  
**2021-04-06**

Identification

 Andresen, Jan Henrik

Name  
**Tellefsen, Ole Gunder**

Date  
**2021-04-06**

Identification

 Tellefsen, Ole Gunder

Name  
**Mjåland, Ivar**

Date  
**2021-04-06**

Identification

 Mjåland, Ivar



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## iRevisjon

iRevisjon AS  
Skippergata 2, 4611 Kristiansand S  
Tlf: + 47 38 12 95 55  
Org.nr.: NO 965 820 310

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i GS Eiendom Forus AS

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon med forbehold*

Vi har revidert GS Eiendom Forus AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 59.384. Årsregnskapet 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, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjon med forbehold» 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 med forbehold*

Selskapet har balanseført kr 15.989.893 i anskaffelseskost for eiendommen på Forus utenfor Stavanger, som er under utvikling. Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for den balanseførte verdien. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere denne verdien.

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 med forbehold.

##### *Styret 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 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.

##### *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 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>



## iRevisjon

### 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 bokføringsskikk i Norge.

Kristiansand, 7. april 2021

iRevisjon AS

Terje Jacobsen

Statsautorisert revisor