



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 09.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 12.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Konsulentinntekter	2	2 635 907	5 015 167
Leieinntekter	2	3 132 413	850 431
Sum inntekter		5 768 320	5 865 598
Kostnader			
Lønn og sosiale kostnader	3	6 670 681	8 998 836
Avskrivninger	4	446 586	473 027
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Andre drifts- og adm.kostnader	2, 3	6 843 921	3 551 574
Sum kostnader		13 961 188	13 023 437
Driftsresultat		-8 192 868	-7 157 839
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt (-kostnad) på investering i datterselskap	5	17 170 508	93 118 293
Inntekt (-kostnad) på investering i tilknyttet selskap	5	-355 575	-7 449 376
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 371 120	470 136
Annen renteinntekt		2 075 626	103 911
Annen finansinntekt		506 939	140
Gevinst realisasjon aksjer	10		
Verdiøkning/reduksjon markedsbaserte omløpsmidler	12	-654 253	
Sum finansinntekter		20 114 366	86 243 105
Rentekostnad til foretak i samme konsern		125 515	31 132
Annen rentekostnad		439 631	742 061
Sum finanskostnader		565 146	773 193
Netto finans		19 549 219	85 469 912
Ordinært resultat før skattekostnad		11 356 352	78 312 073
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 025 006	-1 612 938
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 381 358	79 925 011
Årsresultat		12 381 358	79 925 011



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 381 358	79 925 011
Totalresultat		12 381 358	79 925 011
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			54 000 000
Avsetning til/fra annen egenkapital		12 381 358	25 925 011
Sum overføringer og disponeringer	7	12 381 358	79 925 011



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Nettside	4	234 297	234 297
Utsatt skattefordel	6	3 084 224	2 279 107
Sum immaterielle eiendeler		3 318 521	2 513 404
Varige driftsmidler			
Bygning		4 899 605	5 346 191
Tomt		1 269 000	1 269 000
Sum varige driftsmidler	4	6 168 605	6 615 191
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	60 146 272	72 950 570
Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 441 116	1 796 691
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10		
Sum finansielle anleggsmidler		61 587 388	74 747 261
Sum anleggsmidler		71 074 514	83 875 857
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		613 663	512 279
Fordring tilknyttet selskap		3 404 811	2 647 219
Andre kortsiktige fordringer		326 096	4 458 239
Konsernfordringer	2	56 073 082	100 178 965
Sum fordringer	8	60 417 652	107 796 702
Investeringer			
Markedsbaserte obligasjoner	12	49 765 681	
Sum investeringer		49 765 681	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	35 604 427	82 892 541



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 604 427	82 892 541
Sum omløpsmidler		145 787 760	190 689 243
SUM EIENDELER		216 862 274	274 565 100

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 33,5)	10	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		38 306 369	25 925 011
Sum opptjent egenkapital		38 306 369	25 925 011

Sum egenkapital	7	175 722 135	163 340 777
------------------------	---	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6		
Forpliktelse datterselskap	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		21 926 666
Øvrig langsiktig gjeld	5	30 000 000	75 200 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2, 8		
Sum annen langsiktig gjeld		30 000 000	97 126 666

Sum langsiktig gjeld		30 000 000	97 126 666
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	11		
Leverandørgjeld		232 498	7 990 935
Skyldig offentlige avgifter		250 653	261 980



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig konserngjeld	2	7 232 069	1 304 435
Annen kortsiktig gjeld		3 424 920	4 540 307
Sum kortsiktig gjeld		11 140 139	14 097 657
Sum gjeld	8	41 140 139	111 224 323
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		216 862 274	274 565 100



ÅRSBERETNING 2021

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. I tillegg har selskapet plassert overskuddslikviditet i rente- og aksjefond. Selskapet er lokalisert i Stavanger Kommune.

Konsernet GMC Eiendom består per årsslutt 2021 av GMC Eiendom AS, de 5 heleide datterselskapene

- Byfjordparken Næringsutvikling AS
- Byfjordparken Brinken AS
- Mekjarvik 5 AS
- Byfjordparken Boligutvikling AS
- Byfjordparken Energi 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 2021 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 2020 solgt til en ekstern nasjonal eiendomsaktør.

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 rettviseende oversikt over resultatutvikling og økonomiske stilling pr 31.12.2021.

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, justering av salgsgevinst fra salg av datterselskap i 2020 er bokført.

Selskapet fremstår per årets slutt svært solid, og med en god likviditetssituasjon.

I forbindelse med salg av næringsbyggene i 2020, påtok GMC Eiendom seg en finansiell risiko ved å garantere for leieinntekter for det som var av ledige areal i byggene. Gjenværende garantiforpliktelse er beregnet og hensyntatt i årsregnskapet, hvor de årlige justeringene bokføres som gevinst/tap på salg av aksjer.

Selskapet har også noe finansiell risiko knyttet til fondsinvesteringene, samt at to av konsernselskapene er utsatt for finansiell risiko knytta til langsiktig gjeld. Fondsinvesteringene er gjort med lav risikoprofil, så den finansielle risikoen knytta til dette anses lav. Samme gjelder den langsiktige gjelden, da låneomfanget er begrenset.



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

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

Selskapet har hatt to mannlige og en kvinnelig ansatt gjennom hele året. 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 gode. Det vil alltid være usikkerhet knyttet til både boligmarkedet og markedet for næringslokaler, men konsernet er godt stilt til å tåle det om markedene skulle svikte i en periode.

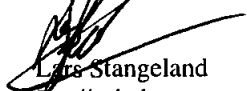
Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder, for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner, som følge av påstått ansvarsbetingende handlinger eller unnlattelse.

Stavanger, 9. juni 2022


Gunnar Magne Christensen jr.
Styrets leder

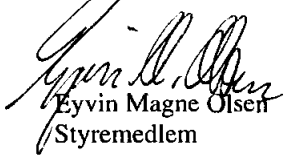

Sigurd Sivertsen
Styremedlem


Gunnar Tjelta
Styremedlem


Lars Stangeland
Daglig leder


Gunnar M. Christensen sr.
Styremedlem


Håkon Bjarne Nyland
Styremedlem


Eyvin Magne Olsen
Styremedlem



Gmc Eiendom AS

RESULTATREGNSKAP

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Konsulentinntekter	2	2 635 907	5 015 167
Leieinntekter	2	3 132 413	850 431
Sum driftsinntekter		5 768 320	5 865 598
Driftskostnader			
Lønn og sosiale kostnader	3	6 670 681	8 998 836
Avskrivninger	4	446 586	473 027
Andre drifts- og adm.kostnader	2, 3	6 843 921	3 551 574
Sum driftskostnad		13 961 188	13 023 437
Driftsresultat		-8 192 868	-7 157 839
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt (-kostnad) på investering i datterselskap	5	17 170 508	93 118 293
Inntekt (-kostnad) på investering i tilknyttet selskap	5	-355 575	-7 449 376
Annen renteinntekt		2 075 626	103 911
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 371 120	470 136
Annen finansinntekt		506 939	140
Verdøkning/reduksjon markedsbaserte omløpsmidler	12	-654 253	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-125 515	-31 132
Annen rentekostnad		-439 631	-742 061
Resultat av finansposter		19 549 219	85 469 912
Ordinært resultat før skattekostnad		11 356 352	78 312 073
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 025 006	-1 612 938
Årsresultat		12 381 358	79 925 011
Overføringer			
Avgitt tilleggsutbytte		0	54 000 000
Avsetning til/fra annen egenkapital		12 381 358	25 925 011
Sum overføringer	7	12 381 358	79 925 011



Gmc Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Nettside	4	234 297	234 297
Utsatt skattefordel	6	3 084 224	2 279 107
Sum immaterielle eiendeler		3 318 521	2 513 404
Varige driftsmidler			
Bygning		4 899 605	5 346 191
Tomt		1 269 000	1 269 000
Sum varige driftsmidler	4	6 168 605	6 615 191
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	60 146 272	72 950 570
Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 441 116	1 796 691
Sum finansielle anleggsmidler		61 587 388	74 747 261
Sum anleggsmidler		71 074 514	83 875 857
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		613 663	512 279
Fordring på konsernselskap	2	56 073 082	100 178 965
Fordring tilknyttet selskap		3 404 811	2 647 219
Andre kortsiktige fordringer		326 096	4 458 239
Sum fordringer	8	60 417 652	107 796 702
Investeringer			
Markedsbaserte obligasjoner	12	49 765 681	0
Sum investeringer		49 765 681	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	35 604 427	82 892 541
Sum omløpsmidler		145 787 760	190 689 243
Sum eiendeler		216 862 274	274 565 100



Gmc Eiendom AS


BALANSE PR. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 33,5)	10	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		38 306 369	25 925 011
Sum opptjent egenkapital		38 306 369	25 925 011
Sum egenkapital	7	175 722 135	163 340 777
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	0	21 926 666
Øvrig langsiktig gjeld	5	30 000 000	75 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		30 000 000	97 126 666
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		232 498	7 990 935
Gjeld til konsernselskap	2	7 232 069	1 304 435
Skyldig offentlige avgifter		250 653	261 980
Annen kortsiktig gjeld		3 424 920	4 540 307
Sum kortsiktig gjeld		11 140 139	14 097 657
Sum gjeld	8	41 140 139	111 224 323
Sum egenkapital og gjeld		216 862 274	274 565 100

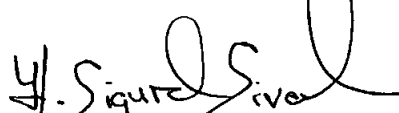
Stavanger, 09.06.2022



Håkon Bjarne Nyland
Styremedlem



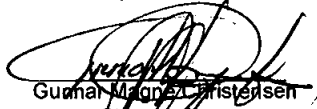
Gunnar Tjeltnes
Styremedlem



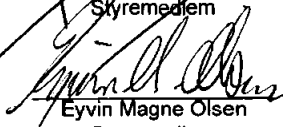
Hans Sigurd Sivertsen
Styremedlem



Gunnar Magne Christensen
Styreleder



Gunnar Magne Christensen
Styremedlem



Eyvin Magne Olsen
Styremedlem



Lars Stangeland
Daglig leder



GMC Eiendom AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2021	2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	11 356 352	78 312 073
Inntekt/kostnad på investering i datter- og tilknyttet selskap	-16 814 933	-85 668 917
Avskrivninger	446 586	473 027
Urealisert tap aksjer	654 253	
Endring i kundefordringer	-101 384	-258 809
Endring i leverandørgjeld	-47 345	54 618
Endring konsernmellomværende	-1 695 006	1 279 576
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-1 231 749	2 882 792
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-7 433 227	-2 925 640
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetaling/utbetaling på fordring/gjeld tilknyttet selskap	-757 592	-326 610
Innbetaling/utbetaling ved salg av aksjer i datterselskap	-29 978 713	133 557 054
Inn (utbetaling) av konsernbidrag og utbytte	10 500 000	0
Utbetaling ved investering i obligasjonsfond	-50 419 934	0
Innbetaling/utbetaling på fordring/gjeld datterselskap	52 728 017	2 160 696
Utbetaling ved kjøp av aksjer i datterselskap	0	-508 767
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-17 928 221	134 882 373
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling av utbytte	0	-54 000 000
Innbetaling/utbetaling av lån	-21 926 666	3 926 666
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-21 926 666	-50 073 334
Netto kontantstrøm for perioden	-47 288 114	81 883 399
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	82 892 541	1 009 142
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	35 604 427	82 892 541



GMC Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk

GMC Eiendom AS utgjør med datterselskaper et konsern 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.

Enkeltstående 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. Estimatavikler føres over resultatregnskapet.

Kontantstrømpoppstilling

Selskapet anvender den indirekte metode ved utarbeidelse av kontantstrømpoppstilling.

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.

Kortsiktige investeringer

For kortsiktige investeringer i markedsbaserte obligasjoner brukes markedsverdi prinsippet. Verdien i balansen tilsvarer markedsverdien av investeringene pr 31.12. Mottatte utdelinger, og realiserte og urealiserte gevinster/tap, resultatføres som finansposter.



GMC Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 2 Konsernmellomværende og tilknyttet selskap

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

Kjøp av tjenester fra selskaper i samme konsern utgjør i 2021 kr 1 375 530 ekskl. mva.

Utleie og salg av tjenester til selskaper i samme konsern utgjør i 2021 kr 2 808 479 ekskl. mva.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger/bonuser	5 385 101	7 860 055
Arbeidsgiveravgift	959 709	766 285
Pensjonskostnader	272 161	355 017
Andre lønnsrelaterte ytelser	53 710	17 479
Sum	6 670 681	8 998 836

Antall årsverk	4	5
----------------	---	---

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 412 566	300 000
Bonus	1 698 907	
Annen godtgjørelse	96 014	

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	2021	2020
Lovpålagt revisjon	39 000	55 930
Teknisk bistand utarbeidelse av årsregnskap og lign. papir	35 000	18 500
Andre attestasjonstjenester	39 000	0
Annen bistand	21 100	7 000
Sum godtgjørelse til revisor (ekskl. mva)	134 100	81 430

Det er i tillegg kostnadsført juridisk bistand fra advokatfirma PricewaterhouseCoopers AS med kr 6 680 i 2021.

Note 4 Varige driftsmidler

	Nettside	Tomt	Bygning	Kontor-maskiner, inventar o.l.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	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.	234 297	1 269 000	8 696 319	202 199	10 401 815
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	0	-3 796 713	-202 199	-3 998 912
Balansført verdi 31.12.	234 297	1 269 000	4 899 605	0	6 402 902

Årets avskrivninger	0	0	446 586	0	446 586
---------------------	---	---	---------	---	---------

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 2021

Note 5 Datterselskaper og tilknyttede selskaper

Datterselskaper	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital 31.12.2021	Resultat 2021
Byfjordparken Boligutvikling AS	Stavanger	100 %	14 041 092	-1 181 476
Byfjordparken Energi AS	Stavanger	100 %	624 897	352 242
Byfjordparken Brinken AS	Stavanger	100 %	5 241 069	-608 071
Mekjarvik 5 AS	Stavanger	100 %	1 110 736	523 244
Byfjordparken Næringsutvikling AS	Stavanger	100 %	29 573 596	103 207

Investeringer i datterselskap er vurdert etter egenkapitalmetoden.

	Byfjordparken Næringsutvikling AS	Byfjordparken Boligutvikling AS
Henførbare merverdi		
Bokført verdi 01.01.	30 249 994	12 598 825
Netto avgitt og mottatt konsernbidrag/utbytte	-779 605	0
Andel årets resultat	103 207	-1 181 476
Avskrivning på merverdi	0	0
Utgående balanse 31.12.2021	29 573 596	11 417 349

	Byfjordparken Energi AS	Mekjarvik 5 AS	Byfjordparken Brinken AS	Sum
Henførbare merverdi ved oppkjøp				
Bokført verdi 01.01.	272 655	20 179 802	9 649 294	72 950 569
Netto avgitt og mottatt konsernbidrag/utbytte	0	-10 500 000	0	-11 279 605
Andel årets resultat	352 242	523 244	-608 071	-810 854
Avskrivning på merverdi		-370 486	-343 353	-713 839
Utgående balanse 31.12.2021	624 897	9 832 560	8 697 870	60 146 272

Uavskrevet merverdi				
Herav henførbare merverdi tilknyttet tomt			2 082 393	2 082 393
Herav henførbare merverdi tilknyttet bygg		8 721 825	1 374 408	10 096 233
Sum ikke avskrevet merverdi		8 721 825	3 456 801	12 178 626

Inntekt(-kostnad) på investering i datterselskap	2021
Etteroppgjør salg av datterselskap (Byfjordparken Holding AS)	18 695 201
Andel årets resultat datterselskap	-810 854
Avskrivning på merverdi datterselskap	-713 839
Sum inntekt(-kostnad) på investering i datterselskap	17 170 508

Aksjene i Byfjordparken Holding AS ble solgt høsten 2020. 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 30 000 000 som langsiktig gjeld.

Tilknyttede selskaper	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital 31.12.2020	Resultat 31.12.2020
Forus Atrium AS	Stavanger	34 %	5 284 384	709 956

Investeringer i tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden.

Regnskapet til Forus Atrium AS for regnskapsåret 2021 er ikke avlagt ved signering av regnskapet til GMC Eiendom AS

	Forus Atrium AS	Sum
Anskaffelseskost	21 783 000	21 783 000
Andel egenkapital på anskaffelsestidspunktet	14 175 000	14 175 000
Henførbare merverdi	7 608 000	7 608 000
Bokført verdi 01.01.2021	1 796 691	1 796 691
Andel årets resultat*	-355 575	-355 575
Utgående balanse 31.12.2021	1 441 116	1 441 116

*Beste estimat på resultatandel 2021



GMC Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 6 Skatt

Beregning av utsatt skatt (skattefordel)	2021	2020
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	-1 530 077	-1 296 245
Fordringer	-336 023	0
Netto midlertidige forskjeller	-1 866 100	-1 296 245
Underskudd til fremføring	-12 153 101	-9 063 333
Grunnlag for utsatt skatt (skattefordel)	-14 019 201	-10 359 578
Utsatt skatt (skattefordel) i balansen	-3 084 224	-2 279 107
Skattesats	22 %	22 %
Grunnlag for betalbar skatt i skattekostnaden	2021	2020
Resultat før skattekostnad	11 356 352	78 312 073
Inntekt/kostnad på investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap	-16 814 933	-85 668 917
Permanente forskjeller	145 211	25 307
Verdireduksjon investeringer	654 253	
Endring i midlertidige forskjeller	569 855	220 444
Grunnlag for betalbar skatt av årets resultat	-4 089 262	-7 111 093
Overført (anvendt) underskudd til fremføring	3 089 768	6 485 888
Mottatt konsernbidrag	999 494	625 205
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0
	2021	2020
Betalbar skatt i balansen (22%)	0	0
Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	-899 638	-1 564 440
Endring i utsatt skatt fra midlertidige forskjeller	-125 368	-48 498
Skattekostnad	-1 025 006	-1 612 938

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	1 005 000	88 171 177	48 239 589	25 925 011	163 340 777
Årets resultat	0	0	0	12 381 358	12 381 358
Egenkapital 31.12.2021	1 005 000	88 171 177	48 239 589	38 306 369	175 722 135

Note 8 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 9 Bundne midler

I posten bankinnskudd inngår bundne skattetrekksmidler med kr 156 067 pr. 31.12.2021



GMC Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital består av 30 000 aksjer à kr 33,5 per 31.12.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel/stemmeandel
GMC Group AS	30 000	100 %
Aksjer indirekte eiet av medlemmer i styret og den daglige ledelsen		
Gunnar Magne Christensen jr, styrets leder		42,45 %
Gunnar Magne Christensen sr, styremedlem		42,45 %
Totalt		84,89 %

Note 11 Pantstillelser

Gjeld som er sikret ved pant	2021	2020
Gjeld til kreditinstitusjoner	0	21 926 666
Sum	0	21 926 666

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.

Note 12 Markedsbaserte obligasjoner

	Kostpris	Markedsverdi	Balanseført verdi	Periodens resultatførte verdiendring
Markedsbaserte obligasjoner og rentepapirer	50 419 934	49 765 681	49 765 681	-654 253
Sum	50 419 934	49 765 681	49 765 681	-654 253



Til generalforsamlingen i GMC Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GMC Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

Stavanger, 9. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS


Alf Aage Sandbakk
Statsautorisert revisor