



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	912 099 857
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	GUSTAV HOLDING AS
Forretningsadresse:	Munkedamsveien 65 0270 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Remi Lurud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.04.2021

### 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, 15.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt			64 812
<b>Sum inntekter</b>			<b>64 812</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	2 892 660	864 302
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 892 660</b>	<b>864 302</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 892 660</b>	<b>-799 490</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4	5 055 048	6 110 257
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	2 155 000	4 600 000
Annen finansinntekt		6 223	53 230
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 216 271</b>	<b>10 763 487</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4		4 687 229
Annen rentekostnad	5	5 402 512	3 399 379
Tap ved realisasjon av andel i deltakerliknet selskap			3 349
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler		16 480	3 349
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 418 992</b>	<b>8 093 306</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 797 279</b>	<b>2 670 181</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 095 381</b>	<b>1 870 691</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-231 906	932 374
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-863 475</b>	<b>938 317</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-863 475</b>	<b>938 317</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	-863 475	941 666
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-863 475</b>	<b>941 666</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	3 743 125	3 511 219
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 743 125</b>	<b>3 511 219</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4, 5	104 562 073	62 318 791
Lån til foretak i samme konsern	3, 5	15 726 458	62 596 321
Investeringer i tilknyttet selskap	4		7 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>120 288 531</b>	<b>124 922 612</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>124 031 656</b>	<b>128 433 831</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	5	1 162 765	1 203 252
Konsernfordringer	3, 5		3 258 662
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 162 765</b>	<b>4 461 914</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		213 606	47 903
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>213 606</b>	<b>47 903</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 376 371</b>	<b>4 509 817</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>125 408 027</b>	<b>132 943 648</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Overkurs	7	729 192	729 192
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>829 192</b>	<b>829 192</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	17 597 826	18 461 301
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 597 826</b>	<b>18 461 301</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 427 018</b>	<b>19 290 493</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	79 000 000	90 000 000
Langsiktig konserngjeld	3	12 540 003	18 922 915
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>91 540 003</b>	<b>108 922 915</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>91 540 003</b>	<b>108 922 915</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	15 000 000	
Leverandørgjeld		125 575	113 381
Kortsiktig konserngjeld	3		4 449 249
Annen kortsiktig gjeld		315 431	167 610
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 441 006</b>	<b>4 730 240</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>106 981 009</b>	<b>113 653 155</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>125 408 027</b>	<b>132 943 648</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		17 571 562	1 180 795
Verdiendring investeringseiendom	6	-14 135 794	46 909 683
Leieinntekt fast eiendom	6	8 109 911	5 457 733
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 545 679</b>	<b>53 548 211</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		16 058 187	1 019 470
Lønnskostnad	2	7 069 051	5 488 861
Avskrivning	5,6	1 810 104	464 338
Annen driftskostnad	2	10 794 140	3 882 863
<b>Sum kostnader</b>		<b>35 731 482</b>	<b>10 855 532</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-24 185 803</b>	<b>42 692 679</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	9, 10	33 542	58 060
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 542</b>	<b>58 060</b>
Tap ved realisasjon av aksjer og andre verdipapirer		1 205 491	0
Annen finanskostnad		10 607 354	3 350 219
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 812 845</b>	<b>3 350 219</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 779 303</b>	<b>-3 292 159</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-35 965 106</b>	<b>39 400 520</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-4 100 613	12 266 490
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-31 864 493</b>	<b>27 134 030</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-31 864 493</b>	<b>27 134 030</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring fond	12	-11 025 919	36 589 553
Overføring annen egenkapital		-20 838 574	-9 455 523
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-31 864 493</b>	<b>27 134 030</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser og varemerker		1 157 599	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 157 599</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	6, 11	383 619 999	324 520 000
Hotell	7, 11	193 778 069	190 000 000
Biler	5, 11	268 026	476 079
Driftsløsøre, inventar, verktøy og kontormaskiner	5, 11	3 203 315	894 088
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>580 869 409</b>	<b>515 890 167</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		1 554 893	1 613 736
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 554 893</b>	<b>1 613 736</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>583 581 901</b>	<b>517 503 903</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boliger under oppføring	4, 11	128 344	93 481 250
<b>Sum varer</b>		<b>128 344</b>	<b>93 481 250</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 304 698	1 005 827
Andre fordringer		464 152	1 240 074
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 768 850</b>	<b>2 245 901</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	3	3 757 158	6 197 136
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 757 158</b>	<b>6 197 136</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 654 352</b>	<b>101 924 287</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>591 236 253</b>	<b>619 428 190</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	12, 13	100 000	100 000
Overkurs	12	729 192	729 192
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>829 192</b>	<b>829 192</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	138 991 235	170 855 726
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>138 991 235</b>	<b>170 855 726</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>139 820 427</b>	<b>171 684 918</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	37 464 198	41 564 814
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>37 464 198</b>	<b>41 564 814</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7, 11	178 603 159	298 191 107
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>178 603 159</b>	<b>298 191 107</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>216 067 357</b>	<b>339 755 921</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 6, 7, 11	220 000 000	95 329 891
Leverandørgjeld		6 415 911	7 183 713
Skyldige offentlige avgifter	3	1 062 446	1 343 150
Annen kortsiktig gjeld		7 870 112	4 130 597
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>235 348 469</b>	<b>107 987 351</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>451 415 826</b>	<b>447 743 272</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>591 236 253</b>	<b>619 428 190</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



**Gustav Holding AS - konsernregnskap**

Org.nr: 912 099 857

---

## Årsrapport for 2020

### Årsregnskap

- Oppstilling av totalresultat
- Oppstilling av finansiell stilling
- Oppstilling av kontantstrømmer
- Noter

### Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: V8HED-FP75S-BM014-5BBQH-BIKQW-6CWCO



## Gustav Holding AS - konsernregnskap

Org.nr: 912 099 857

### Oppstilling av totalresultat

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		17 571 562	1 180 795
Verdiendringer investeringseiendommer	6	-14 135 794	46 909 683
Leieinntekt fast eiendom	6	8 109 911	5 457 733
Sum driftsinntekter		<u>11 545 679</u>	<u>53 548 211</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		16 058 187	1 019 470
Lønnskostnad	2	7 069 051	5 488 861
Avskrivning	5, 6	1 810 104	464 338
Annen driftskostnad	2	10 794 140	3 882 863
Sum driftskostnader		<u>35 731 482</u>	<u>10 855 532</u>
Driftsresultat		<u>-24 185 803</u>	<u>42 692 679</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	9, 10	33 542	58 060
Tap ved realisasjon av aksjer og andre verdipapirer		1 205 491	0
Annen finanskostnad	9, 10	10 607 354	3 350 219
Netto finansposter		<u>-11 779 303</u>	<u>-3 292 159</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-35 965 106</u>	<u>39 400 520</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>-4 100 613</u>	<u>12 266 490</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-31 864 493</u>	<u>27 134 030</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond	12	-11 025 919	36 589 553
Overføringer annen egenkapital	12	-20 838 574	-9 455 523
Sum disponert		<u>-31 864 493</u>	<u>27 134 030</u>
<b>Øvrige resultatelementer</b>			
Verdiregulering hotel	7	0	18 150 837
Skattekostnad på utvidet resultat	7	0	-3 993 184
Sum øvrige resultatelementer		<u>0</u>	<u>14 157 653</u>
<b>Totalresultat for perioden</b>		<u>-31 864 493</u>	<u>41 291 683</u>

Penneo Dokumentnøkkel: V8HEd-FP75S-BM014-5BBQH-BIKQW-6CWCO



## Gustav Holding AS - konsernregnskap

Org.nr: 912 099 857

### Oppstilling av finansiell stilling pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker		1 157 599	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 157 599</u>	<u>0</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Investeringseiendom	6, 11	383 619 999	324 520 000
Hotell	7, 11	193 778 069	190 000 000
Biler	5, 11	268 026	476 079
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5, 11	3 203 315	894 088
Sum varige driftsmidler		<u>580 869 409</u>	<u>515 890 167</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre fordringer		1 554 893	1 613 736
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 554 893</u>	<u>1 613 736</u>
Sum anleggsmidler		<u>583 581 901</u>	<u>517 503 903</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Boliger under oppføring	4, 11	<u>128 344</u>	<u>93 481 250</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		3 304 698	1 005 827
Andre fordringer		464 152	1 240 074
Sum fordringer		<u>3 768 850</u>	<u>2 245 901</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	<u>3 757 158</u>	<u>6 197 136</u>
Sum omløpsmidler		<u>7 654 352</u>	<u>101 924 287</u>
Sum eiendeler		<u>591 236 253</u>	<u>619 428 190</u>

Penneo Dokumentnøkkel: V8HED-FP7SS-BM014-5BBQH-BIKQW-6CWCO



## Gustav Holding AS - konsernregnskap

Org.nr: 912 099 857

### Oppstilling av finansiell stilling pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	12, 13	100 000	100 000
Overkurs	12	729 192	729 192
Sum innskutt egenkapital		<u>829 192</u>	<u>829 192</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	12	<u>138 991 235</u>	<u>170 855 726</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>138 991 235</u>	<u>170 855 726</u>
Sum egenkapital		<u>139 820 427</u>	<u>171 684 918</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	8	<u>37 464 198</u>	<u>41 564 814</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>37 464 198</u>	<u>41 564 814</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7, 11	<u>178 603 159</u>	<u>298 191 107</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>178 603 159</u>	<u>298 191 107</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 6, 7, 11	220 000 000	95 329 891
Leverandørgjeld		6 415 911	7 183 713
Skyldige offentlige avgifter	3	1 062 446	1 343 150
Annen kortsiktig gjeld		<u>7 870 112</u>	<u>4 130 597</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>235 348 469</u>	<u>107 987 351</u>
Sum gjeld		<u>451 415 826</u>	<u>447 743 272</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>591 236 253</u>	<u>619 428 190</u>

Oslo, 28. mars 2021

Remi André Lurud  
styreleder og daglig leder

Per Arne Andersen  
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: V8HED-FP75S-BM014-5BBQH-BIKQW-6CWCO



## Gustav Holding AS - konsernregnskap

Org.nr: 912 099 857

### Oppstilling av kontantstrømmer

	Note	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-35 965 107	39 400 519
Verdiregulering investeringseiendommer		14 135 794	-46 909 683
Ordinære avskrivninger		1 810 104	464 338
Endring i varelager		93 352 907	-30 159 707
Endring i kundefordringer		-2 298 871	-994 414
Endring i leverandørgjeld		-767 803	2 284 468
Endring i andre tidsavgrensingsposter		3 311 421	672 410
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>73 578 445</u>	<u>-35 242 069</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp og oppussing av investeringseiendom	8	-73 890 477	-36 039 664
Utbetalinger ved kjøp og oppussing av hotel	9	-6 598 646	-30 858 897
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-80 489 123</u>	<u>-66 898 561</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av gjeld fra kredittinstitusjoner		206 000 000	243 728 119
Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner		-201 529 301	-149 819 051
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>4 470 699</u>	<u>93 909 068</u>
Netto endring i likvider i året		-2 439 979	-8 231 562
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		<u>6 197 136</u>	<u>14 428 698</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>3 757 157</u>	<u>6 197 136</u>

Penneo Dokumentnøkkel: V8HED-FP75S-BM014-5BBQH-BIKQW-6CWCO



## Gustav Holding AS - konsernregnskap

Org.nr: 912 099 857

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

##### Generell informasjon

Konsernet Gustav Holding AS har tre segmenter;

- 1) kjøp av eiendom med sentral beliggenhet på Østlandet for utvikling og videresalg,
- 2) eie og leie ut leiligheter i Oslo med gjenvinning av verdi gjennom leieinntekter og verdistigning,
- 3) eie og drifte leilighetshotell.

Konsernets hovedkontor er i Munkedamsveien 65, Oslo.

##### Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

##### 2.1 - Basisprinsipper

Konsernregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 4. mars 2008. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger IFRS (Financial Reporting Standards som fastsatt av EU og trådt i kraft per 31. desember 2019) og presentasjon og noteopplysninger utarbeidet i samsvar med kravene i norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Oppsummert innebærer dette at konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med unntak av investeringseiendom som er balanseført til virkelig verdi.

##### 2.2 - Konsolideringsprinsipper

###### A) Datterselskap

Datterselskap er alle enheter (inklusive foretak med avgrenset formål - «Special Purpose Entities») der konsernet har kontroll. Konsernet kontrollerer en enhet når konsernet er eksponert for, eller har rettigheter til, variabel avkastning fra investeringen i enheten og har mulighet til å påvirke avkastningen gjennom sin kontroll over enheten. Datterselskap blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll er overført til konsernet og blir utelatt fra konsolideringen når kontroll opphører.

Oppkjøp av «single purpose» selskap som kun eier eiendom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser er ikke behandlet som virksomhetskjøp (IFRS 3 Virksomhetskjøp kommer ikke til anvendelse). Kostnader forbundet med oppkjøp, som ikke er virksomhetskjøp, balanseføres som en del av kostpris.

Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealisert fortjeneste mellom konsernselskaper er eliminert. Urealiserte tap elimineres, men vurderes som en indikator på verdifall i forhold til nedskrivning av den overførte eiendelen. Regnskapsprinsipper i datterselskaper endres når dette er nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

##### 2.3 - Segmentrapportering

Driftssegmenter rapporteres på samme måte som ved intern rapportering til selskapets øverste beslutningstakere.

##### 2.4 - Klassifisering av balanseposter

---



## Gustav Holding AS - konsernregnskap

Org.nr: 912 099 857

---

### Noter til regnskapet for 2020

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Eiendeler og forpliktelser presenteres netto i balansen når det er en ubetinget motregningsrett som kan håndheves juridisk, og en har til hensikt å gjøre opp netto eller realisere eiendelen og gjøre opp forpliktelsen samtidig.

#### 2.5 - Investerings eiendom

Investerings eiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investerings eiendom. På kjøpstidspunktet verdsettes investerings eiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investerings eiendom til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Virkelig verdi av investerings eiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markeds situasjon.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som verdiendring investerings eiendommer.

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investerings eiendom dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper. Dersom det gjøres leietakertilpasninger, for eksempel ved å skifte ut vegger, aktiveres kostnaden samtidig som de vegger som tas ned nedskrives. Kostnader knyttet til terminering av leieavtaler aktiveres dersom hovedformålet med termineringen er knyttet til et videreutviklingsprosjekt for eiendommen, og kostnadsføres dersom hovedformålet med termineringen er et rent bytte av leietaker.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investerings eiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investerings eiendom til virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader.

Dersom en eiendom benyttes som egne lokaler omklassifiseres dette til eierbenyttet eiendom, dersom dette ikke utgjør en uvesentlig andel av eiendommen. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering blir eiendommens kostpris. Eierbenyttet eiendom vurderes til oppskrevet verdi fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Det foretas en vurdering av virkelig verdi for slike eiendommer på samme måte som beskrevet for investerings eiendommer. Økning i verdi for eierbenyttet eiendom regnskapsføres som endring i revalueringreserven over utvidet resultat. En nedskrivning av bygningens verdi regnskapsføres først mot revalueringreserven som gjelder oppskrivninger på den aktuelle bygningen. Dersom nedskrivningen overstiger revalueringreserven resultatføres det resterende.

Skattekompensasjon ved kjøp av investerings eiendom («single purpose» selskaper) blir resultatført i regnskapsperioden etter kjøpet som verdiendring investerings eiendom.

Klassifisering som investerings eiendom holdt for salg forutsetter forventet realisasjon innen ett år fra balansedagen. Investerings eiendom holdt for salg regnskapsføres til virkelig verdi som andre investerings eiendommer.

#### 2.6 - Varige driftsmidler - Hotell

Hotelleiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som hotell i balansen. Det foretas en vurdering av virkelig verdi for slike eiendommer på samme måte som beskrevet for investerings eiendommer.

På kjøpstidspunktet verdsettes hotellet til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende

---



## Gustav Holding AS - konsernregnskap

Org.nr: 912 099 857

---

### Noter til regnskapet for 2020

perioder regnskapsføres hotellet til virkelig verdi i henhold til IAS 16 verdireguleringsmetoden. Økning i verdi for hotelleiendom regnskapsføres som endring i revalueringsreserven over utvidet resultat. Virkelig verdi av hotellet reflekterer blant annet leieinntekter fra og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedssituasjon.

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges hotellet dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper.

Hotell under utførelse, for fremtidig bruk som hotell, regnskapsføres også i byggeperioden som hotelleiendom til virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader.

#### 2.7 - Andre varige driftsmidler

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet. Påfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte konsernet, og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

#### 2.8 - Nedskrivning av ikke finansielle eiendeler

Eiendeler med ubegrenset levetid avskrives ikke og vurderes årlig for verdifall. Eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger hendelser eller endrede forhold som indikerer at balanseført verdi ikke kan forsvares. Nedskrivninger resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene til det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer.

#### 2.8 - Finansielle instrument

##### (A) Generelle prinsipper og definisjoner

###### Innregning og fraregning

Finansielle eiendeler og forpliktelser innregnes i balansen når konsernet blir part i instrumentets kontraktmessige bestemmelser. Alminnelige kjøp og salg av finansielle eiendeler regnskapsføres på transaksjonsdagen og finansielle forpliktelser regnskapsføres på oppgjørsdagen. Når en finansiell eiendel eller en finansiell forpliktelse blir førstegangsinnregnet måles den til virkelig verdi med unntak av kundefordringer, som måles til transaksjonsprisen med fradrag for forventet kredittap ved førstegangsinnregning i den grad det har oppstått fra tjenestedelen av utleievirksomheten, og der det ikke er et betydelig finansieringselement inkludert i transaksjonsprisen.

Finansielle eiendeler fraregnes når de kontraktmessige rettene til kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen utløper, eller når foretaket overfører den finansielle eiendelen i en transaksjon hvor all eller tilnærmet all risiko og fortjenestemuligheter knyttet til eierskap av eiendelen overføres. Finansielle forpliktelser fraregnes fra balansen når de har opphørt. Det vil si når plikten angitt i kontrakten er oppfylt, kansellert eller utløpt.



## Gustav Holding AS - konsernregnskap

Org.nr: 912 099 857

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Klassifisering

Konsernet klassifiserer finansielle instrument i kategoriene til virkelig verdi over resultatet og til amortisert kost. Klassifiseringen avhenger av hensikten med instrumentet, og selskapet vurderer klassifiseringen av finansielle instrument ved anskaffelse.

#### (B) Finansielle instrument til virkelig verdi over resultatet

Finansielle instrument til virkelig verdi over resultatet er derivater med mindre de er en del av sikring.

#### (C) Finansielle instrument til amortisert kost

Konsernets finansielle instrumenter til amortisert kost består av primært av lån og bankinnskudd, samt fordringer og gjeld som stammer fra den ordinære driften.

#### Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid.

#### Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter klassifiseres til amortisert kost. Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid. I balansen er trekk på kassekreditt inkludert i lån under kortsiktig gjeld.

#### Kundefordringer

Kundefordringer i balansen er i hovedsak knyttet til utleievirksomheten. Hovedprioriteringen med kundefordringene er å få innbetalt utestående leieinntekter ved forfall. Fordringer klassifiseres til amortisert kost.

#### Leverandørgjeld

Leverandørgjeld ble etter IAS 39 vurdert til amortisert kost, og etter ny standard klassifiseres og måles leverandørgjeld fortsatt til amortisert kost. Overgangen til ny standard gir dermed ingen endring i målemetode.

#### Definisjon av amortisert kost

Amortisert kost etter effektiv rentes metode benyttes ved førstegangsinnregning for finansielle eiendeler og gjeld der vilkårene er oppfylt. Se omtale nedenfor. Ved beregning av den effektive renten estimeres aktuelle kontantstrømmene og det tas hensyn til kontraktsmessige vilkår, som førtidig betaling, kjøpsopsjoner og tilsvarende. Beregningen omfatter alle honorarer og rentepunkter betalt eller mottatt mellom parter i kontrakten som er en integrert del av den effektive renten, transaksjonsutgifter og alle andre merbetalinger eller rabatter.

Etter førstegangsinnregning måles alle finansielle forpliktelser til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes metode.

For finansielle eiendeler som er innregnet til amortisert kost, vurderes det på hver balansedag om det finnes objektive indikasjoner på at en finansiell eiendel eller en gruppe av finansielle eiendeler har falt i verdi.

Verdifall på finansielle eiendeler, hovedsakelig kundefordringer er basert på en «expected credit loss» modell som erstatter «incurred loss» modellen i IAS 39. Konsernet benytter unntaksmuligheten definert i standarden for kundefordringer, slik at avsetning for forventet kredittap er basert på tap for hele livssyklusen til fordringen.

---



## Gustav Holding AS - konsernregnskap

Org.nr: 912 099 857

---

### Noter til regnskapet for 2020

Før inngåelse av nye leiekontrakter gjennomføres det kredittvurderinger o.l. for å sikre at kunden kan betale. Normalt innhentes garanti fra bank, morselskap eller lignende. I det alt vesentlige forskuddsfaktureres husleie, og konsernet har etablert gode rutiner for purring mv. Konsernet har historisk hatt svært lave kreditttap. Det er ikke identifisert noen vesentlig endring i avsetning for forventet kreditttap ved overgangen fra IAS 39 til IFRS 9.

#### 2.10 - Varelager (boligeiendom)

Varelager knyttet til boliger under bygging vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Anskaffelseskost omfatter alle utgifter ved kjøp, bygging og andre påløpte utgifter for å få lagerbeholdningene til nåværende stand. Byggeutgifter inkluderer direkte utgifter til byggingen av eiendommen, samt indirekte faste og variable kostnader som påløper under utvikling og bygging. Lånekostnader inkluderer i anskaffelseskost inntil eiendelene er klare for salg. Aktivering av lånekostnader påbegynnes når eiendommen er regulert. Aktivering av andre direkte henførbare utgifter starter når det er sannsynlighetsovervekt for at et prosjekt vil bli realisert. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i den ordinære virksomheten, basert på markedspris på rapporteringstidspunktet og diskontert for tidsverdien av penger, fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og salgskostnader. Når eiendommer selges blir balanseført verdi innregnet som en prosjektkostnad i resultatregnskapet i samme periode som tilhørende inntekt realiseres.

#### 2.11 - Omregning av utenlandsk valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til NOK ved bruk av transaksjonskursen. Valutagevinster og tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

#### 2.12 - Utsatt skatt

Det er beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld, ved bruk av gjeldsmetoden. Dersom utsatt skatt oppstår ved første gangs balanseføring av en gjeld eller eiendel i en transaksjon, som ikke er en foretaksintegrasjon, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskaps- eller skattemessig resultat, blir den ikke balanseført. Utsatt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser og skattelover som er vedtatt eller i det alt vesentlige er vedtatt på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, bortsett fra når konsernet har kontroll over tidspunktet for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke vil bli reversert i overskuelig fremtid.

Ved kjøp av selskaper som ikke er virksomhet innregnes ikke utsatt skatt på kjøpstidspunktet jf.

Innregningsunntaket i IAS 12 Skatter.

#### 2.13 - Inntektsføring

Driftsinntekter består av husleieinntekter og andre driftsrelaterte inntekter. Gevinst ved salg av

---



## Gustav Holding AS - konsernregnskap

Org.nr: 912 099 857

---

### Noter til regnskapet for 2020

investeringseiendom og årlig verdiendring inngår som del av resultatposten verdiendring investeringseiendom.

I driftsinntekter resultatføres virkelig verdi av vederlaget som mottas for tjenester innenfor selskapets ordinære virksomhet. Driftsinntekter er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og avslag.

#### (A) Leieinntekt

Leieinntekt inntektsføres lineært over leieperioden. Eventuelle kostnader ved leierabatter, kompensasjoner eller tilsvarende blir fordelt over leieperioden slik at inntektsført beløp er lineært. Periodiseringsbeløpet presenteres under andre fordringer i balansen. Terminering av leiekontrakter vurderes konkret i forhold til den enkelte avtale. Utkjøp av resterende leieperiode inntektsføres frem til termineringsdatoen.

#### (B) Salg av boliger

Inntekter fra salg av bolig innregnes på transaksjonstidspunktet. For boliger anses risiko og kontroll overført ved overlevering til kjøper.

#### (C) Annen driftsinntekt

Annen driftsinntekt inntektsføres når den er opptjent. Inntekten er opptjent når varen eller tjenesten er levert. Opptjeningstidspunktet er ofte sammenfallende med transaksjonstidspunktet. Resultatføringen utsettes for inntekt som ikke er opptjent på transaksjonstidspunktet, og fremskyndes for inntekt som er opptjent før transaksjonstidspunktet.

### 2.14 - Utbytte

Utbyttebetalinger til selskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld fra og med det tidspunkt utbyttet er fastsatt av generalforsamlingen.

### 2.15 - Rentekostnad

Renter resultatføres som finanskostnad i resultatregnskapet ved bruk av effektiv rente metoden. Den effektive rente metode blir benyttet for å allokere amortisert kost på finansielle eiendeler og gjeld, og for rett periodisering av renteinntekter og rentekostnader. Den effektive rente fordeler fremtidige kontantstrømmer over lånets løpetid, og angir reell nettoverdi på den finansielle eiendelen eller lånebeløpet.

Når effektiv rente beregnes estimerer konsernet alle kontraktfestede kontantstrømmer i tilknytning til det finansielle instrumentet (for eksempel betalingsbetingelser) men tar ikke hensyn til fremtidige tap. Ved beregning av den effektive rente inkluderes alle etableringskostnader og fordeles over den relevante periode (lånets løpetid).

Lånekostnader fra generell eller spesifikk finansiering knyttet til anskaffelse, bygging og videreutvikling av investeringseiendommer og som det tar en betydelig periode å ferdigstille for tiltenkt bruk, aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen frem til tidspunktet når eiendelen i all hovedsak er klar for bruk.

### 2.16 Regnskapestimater og skjønnsmessige vurderinger

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Ledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De

---



## Gustav Holding AS - konsernregnskap

Org.nr: 912 099 857

---

### Noter til regnskapet for 2020

regnskapestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimer og antakelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes under den enkelte note.



## Gustav Holding AS - konsernregnskap

Org.nr: 912 099 857

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	5 190 000	3 788 863
Arbeidsgiveravgift	1 555 415	1 502 740
Pensjonskostnader	169 644	140 885
Andre ytelser	153 993	56 373
Sum	<u>7 069 052</u>	<u>5 488 861</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 15 årsverk.

Gjennomsnittlig antall årsverk 16 14

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

#### Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Daglig leder	1 066 112	42 644	4 392

Det er ikke utbetalt honorar til styrets medlemmer.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020	2019
Lovpålagt revisjon	655 225	425 853
Andre tjenester	6 250	32 400
Sum	<u>661 475</u>	<u>458 253</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Bankinnskudd

	2020
Bundne skattetrekksmidler utgjør	433 911

Penneo Dokumentnøkkel: V8HED-FP75S-BM014-5BBQH-BIKQW-6CWCO



## Gustav Holding AS - konsernregnskap

Org.nr: 912 099 857

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 4 - Boliger under oppføring

Konsernet benytter fullført kontraktmetode og inntektsfører ikke noe før eiendommen er overlevert til kjøper. Hesselbergsgate 10 AS ble overlevert til kjøper i 1.kvartal 2020. Tap ved salg er ført netto under finans i resultatregnskapet som tap på aksjer siden leilighetene ble solgt samlet som et aksjesalg. Borettslagsandelene ble overlevert til kjøper 2.kvartal 2020 og er ført brutto som salgsinntekt og varekost da salget var salg av enkeltstående leiligheter.

	2020	2019
Hesselbergsgate 10	0	81 544 355
Borettslags andel 3- 5	0	11 936 895
Aktiverte byggekost Lille Kantor AS (Kolbotn)	128 344	0
Sum	128 344	93 481 250

Per 31.12.2020 hadde selskapet også ferdigstilt 35 leiligheter i Bentsebrugata 13. Siden planen opprinnelig var å beholde leilighetene å leie de ut ble eiendommen i Bentsebrugata 13 klassifisert som investerings eiendom etter IAS 40 i 2019 . I løpet av 2020 har styret revurdert dette og det er satt igang en salgsprosess i 1.kvartal 2021. Styret forventer å selge og overlevere leilighetene i 2 kvartal 2021 .I.h.t. IAS 40 er eiendommen fremdeles klassifisert som investerings eiendom. Se note 6 for mer detaljer.

#### Note 5 - Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, verktøy og inventar m.v.	Leasing av datautstyr	Biler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	574 016	492 923	927 246	1 994 185
Omklassifisering	1 613 132	0	0	1 613 132
Anskaffelseskost 01.01.	2 187 148	492 923	927 246	3 607 317
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 083 611	0	0	1 083 611
Anskaffelseskost 31.12.	3 270 759	492 923	927 246	4 690 928
Akk.avskrivning 31.12.	-354 981	-205 385	-659 220	-1 219 586
Balansført pr. 31.12.	2 915 778	287 538	268 026	3 471 342
Årets avskrivninger	223 208	164 308	208 053	595 569
Økonomisk levetid	3	3	3	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Penneo Dokumentnøkkel: V8HED-FP75S-BM014-5BBQH-BIKQW-6CWCO



## Gustav Holding AS - konsernregnskap

Org.nr: 912 099 857

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 6 - Investerings eiendom

	Markveien 5	Markveien 32 A-B	Markveien 32 C-F	Bentsebrugata 13	Sum
Balansført verdi 01.01.19	39 016 949	39 129 317	47 602 212	116 540 490	242 288 968
Tilgang 2019	0	6 800	919 728	34 584 156	35 510 684
Verdiregulering 2019	2 419 051	2 419 218	3 196 060	38 875 354	46 909 683
Avskrivning 2019	-66 000	-55 335	-68 000	0	-189 335
<b>Balansført verdi 31.12.19</b>	<b>41 370 000</b>	<b>41 500 000</b>	<b>51 650 000</b>	<b>190 000 000</b>	<b>324 520 000</b>
Tilgang 2020	0	0	0	73 418 329	73 418 329
Verdiregulering 2020	6 016 000	2 548 535	12 718 000	-35 418 329	-14 135 794
Avskrivning 2020	-66 000	-48 535	-68 000	0	-182 535
<b>Balansført pr. 31.12.20</b>	<b>47 320 000</b>	<b>44 000 000</b>	<b>64 300 000</b>	<b>228 000 000</b>	<b>383 620 000</b>
Akkumulert verdiregulering 31.12.2020	27 929 380	36 605 108	40 892 655	33 370 925	138 798 068
Kostpris eks verdiregulering konsern	19 390 620	7 300 754	23 407 343	194 629 075	244 727 792

Konsernets eiendom er sentralt beliggende i Oslo. Bentsebrugata 13 er under oppføring alle leiligheter i Markveien er utleid. Siden inntekten fra eiendommene vil gjenvinnes gjennom leieinntekter og verdistigning er eiendommene regnskapsført som investerings eiendom til virkelig verdi i tråd med IAS 40.

Det er innhentet to uavhengige takster per eiendom 31.12.2019 og en verdivurdering per eiendom pr 31.12.2020 i tillegg til egen vurdering av eiendommens verdi. Siste takst er gjennomført i mars 2021.

Verdifastsettelsen er basert på IFRS 13 Måling av virkelig verdi. Verdien er fastsatt til høyeste verdi av antatt salgsverdi per leilighet og neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer av eiendommen i bruk (egenverdi). For bygårdene i Markveien er det benyttet estimert salgsverdi som separate leiligheter og for Bentsebrugata 13 estimert markedspris ved salg minus gjennværende byggekostnader. Verdsettelse av eiendommen er basert på observerbare transaksjoner i markedet. Markveien har en bedre beliggenhet enn Bentsebrugata, men slit og elde trekker ned markedsprisen sammenlignet med nybygg.

Penneo Dokumentnøkkel: V8HED-FP75S-BM014-5BBQH-BIKOW-6CWCO



## Gustav Holding AS - konsernregnskap

Org.nr: 912 099 857

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 7 - Hotell

	<b>Hotel</b>
Balanseført verdi 01.01.2019	140 990 266
Tilgang 2019	30 858 897
Verdiregulering 2019	18 150 837
<b>Balanseført verdi 31.12.2019</b>	<b>190 000 000</b>
Avskrivning 2020	-1 207 445
Tilgang 2020	6 598 646
Omklassifisering til inventar	-1 613 132
<b>Balanseført pr. 31.12.2020</b>	<b>193 778 069</b>
Akkumulert verdiregulering 31.12.20	63 150 837
Kostpris eks verdiregulering 31.12.20	130 627 232

Konsernet eier hotellet Baltazar Apartments Tjuvholmen som ligger i Munkedamsveien 65.

Hotellet er regnskapsført i.h.t. IAS 16 Eiendom, anlegg og utstyr ved bruk av virkelig verdi etter verdireguleringsmetoden. Det medfører at eiendommen verdsettes årlig basert på innhentede eksterne takster. Forskjellen fra regnskapsføring av investeringseiendom er at verdiendringen ikke resultatføres som driftsinntekt, men føres som øvrige resultatposter (OCI).

Det er innhentet to eksterne takster i desember 2019 og en takst per mars 2021. Verdifastsettelsen er basert på IFRS 13 Måling av virkelig verdi. Verdien er fastsatt til høyeste verdi av antatt salgsverdi og neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer av eiendommen i bruk (egenverdi).

Verdifastsettelsen er basert på en Yield på 4,5 % og estimert kontantstrøm i et normalt år med normale gjennomsnittspriser for romutleie sentralt beliggende i Oslo. Selv om koronapandemien har hatt en negativ effekt på hotellbransjen og en forventer fortsatt lave romutleiepriser ut 2021, så påvirker ikke dette Baltazar Apartments Tjuvholmen i like stor grad som andre hoteller da Baltazar ikke er et konferansehotell, men et leilighetshotell. Styret forventer at romutleie prisene vil stabilisere seg på normale nivåer i løpet av 2021 og mener at den estimerte virkelige verdien av hotellet er riktig beregnet og vurdert i tråd med anerkjente verdsettelsesprinsipper.

Penneo Dokumentnøkkel: V8HEd-FP75S-BM014-5BBQH-BIKQW-6CWCO



## Gustav Holding AS - konsernregnskap

Org.nr: 912 099 857

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 8 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2020	2019
Endring utsatt skatt resultat	-7 980 233	12 266 490
Årets totale skattekostnad	-7 980 233	12 266 490

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	286 896 647	248 534 193
Utestående fordringer	-2 377 151	-755 411
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-150 000	-150 000
Sum	284 369 496	247 628 782
Akkumulert fremførbart underskudd	-114 077 678	-58 697 809
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	170 291 818	188 930 973

Utsatt skatt (22%)

37 464 200      41 564 814

Avstemming endring i utsatt skatt

	2020	2019
Utsatt skatt IB	41 564 814	14 692 235
Feil i fjorår ført rett mot utsatt skatt og egenkapital	0	10 612 905
Endring over resultatet	-4 100 614	12 266 490
Endring over OCI	0	3 993 184
Utsatt skatt UB	37 464 200	41 564 814

Penneo Dokumentnøkkel: V8HED-FP75S-BM014-5BBQH-BIKOW-6CWCO



## Gustav Holding AS - konsernregnskap

Org.nr: 912 099 857

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 9 - Leieavtaler

		2020	2019
<i>Balanseførte leieavtaler</i>	Avtalens utløp		
Aktivert leie av Tesla model 3	31-03-2023	115 933	208 680
Aktivert leie av datautstyr	31-10-2023	287 538	451 846
Sum leiekostnad		<u>403 471</u>	<u>660 526</u>
<i>Balanseført gjeld på leieavtaler</i>			
Gjeld Tesla model 3		105 303	197 589
Gjeld datautstyr		252 109	413 875
		<u>357 412</u>	<u>611 464</u>
<i>Kostnadsførte renter på leieavtaler</i>			
Renter Tesla model 3		7 770	11 067
Renter datautstyr		10 408	7 039
		<u>18 178</u>	<u>18 106</u>

Leieavtaler regnskapsføres i tråd med IFRS 16 Leieavtaler. Det innebærer at det leide driftsmiddelet balanseføres på transaksjonstidspunktet til kostpris i transaksjonen og avskrives over forventet levetid, mens sum avtalte leiebeløp regnskapsføres som gjeld på transaksjonstidspunktet. Etterfølgende betalinger til utleier regnskapsføres som nedbetaling på gjeld og rentekostnad etter amortisert kost metode. De leasede driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for gjelden til leasingsselskapene.

Penneo Dokumentnøkkel: V8HED-PP7SS-BM014-5BBQH-BIKQW-6CWCO



## Gustav Holding AS - konsernregnskap

Org.nr: 912 099 857

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 10 - Langsiktig lånefinansiering

<i>Langsiktig rentebærende gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rentebærende gjeld 01.01	298 191 106	149 260 803
Omklassifisering	0	-9 999 996
Opptak av ny gjeld	0	159 009 688
Nedbetaling av gjeld	-119 583 678	-79 389
Sum	<u>178 607 428</u>	<u>298 191 106</u>

<i>Kortsiktig rentebærende gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rentebærende gjeld 01.01	95 329 891	149 739 663
Omklassifisering	0	9 999 996
Opptak av ny gjeld	212 170 105	85 329 895
Nedbetaling av gjeld	-87 499 996	-149 739 663
Sum	<u>220 000 000</u>	<u>95 329 891</u>

<i>Balanseførte lånekostnader</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hotell	17 487 127	11 630 073
Investerings eiendom	24 419 973	18 604 378
Bygg under oppføring - varelager	0	6 358 836
Sum	<u>41 907 100</u>	<u>36 593 287</u>

#### Note 11 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-178 603 159	-298 191 107
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-220 000 000	-95 329 891
Sum pantsikret gjeld	<u>-398 603 159</u>	<u>-393 520 998</u>

Konsernet har ingen gjeld som forfaller senere enn fem år.

Renter i byggeperioden er aktivert på det enkelte bygg, andre lånekostnader er balanseført og avskrives i takt med nedbetaling på lånet.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Investerings eiendom	383 619 999	324 520 000
Hotell	193 778 069	190 000 000
Driftsløsøre, verktøy og inventar m.v	3 203 315	894 089
Biler	268 026	476 079
Sum	<u>580 869 409</u>	<u>515 890 168</u>

Penneo Dokumentnøkkel: V8HED-FP75S-BM014-5BBQH-BIKQW-6CWCO



## Gustav Holding AS - konsernregnskap

Org.nr: 912 099 857

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Verdiregulerings- fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.	100 000	729 192	168 546 065	12 922 566	182 297 823
Feil utsatt skatt i fjorår	0	0	-848 148	-9 764 755	-10 612 903
Egenkapital 01.01.	100 000	729 192	167 697 917	3 157 811	171 684 920
Årsresultat	0	0	-10 177 772	-21 686 721	-31 864 493
Egenkapital 31.12.	100 000	729 192	157 520 145	-18 528 910	139 820 427

Utsatt skatt på førstegangsinnregning av IFRS var kr 10 612 903,- for lav og egenkapitalen tilsvarende for høy. Fjorårstallene er omarbeidet for å reflektere feilen ved at utsatt skatt i 2019 er økt med kr 10 612 903,- og egenkapitalen er redusert tilsvarende.

#### Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100 000	1	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Remi Andre Lurud	100 000	100 %	100 %

Resultat per aksje:

Det har ikke skjedd noen endringer i antall aksjer gjennom året. Veid gjennomsnittelig aksjer benyttet i beregning av basis og utvannet resultat per aksje er derfor 100.000 aksjer.

Penneo Dokumentnøkkel: V8HED-FP75S-BM014-5BBQH-BIKQW-6CWCO



## Gustav Holding AS - konsernregnskap

Org.nr: 912 099 857

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 14 - Hendelser etter balansedagen

Konsernet sin virksomhet har blitt noe påvirket av koronapandemien.

##### Utleie:

Våre leietagere består hovedsakelig av private personer med langtidskontrakter, og vi har ikke opplevd noe vesentlig økning i oppsigelser som følge av koronapandemien.

##### Hotell:

Baltazar Apartments Tjuvholmen fikk brukstillatelse 16.mars 2020. Hotellvirksomheten startet opp kun noen dager etter at myndighetene hadde stengt ned skoler og offentlige bygg, samt oppfordret alle til å ha hjemmekontor som følge av koronapandemien. Siden de fleste av våre rom har kjøkken har ikke leilighetshotellet vært like påvirket av pandemien som resten av hotellnæringen i Oslo, men hotellprisene ligger vesentlig under normale nivåer. Vi antar at prisene vil normalisere seg i løpet av 2021 og 2022. Datterselskapet og konsernet har tilstrekkelig likviditet og soliditet til å klare seg gjennom denne perioden og vi forventer en sunn og god økonomi for leilighetshotellet i årene som kommer.

##### Entreprenør:

Entreprenørvirksomheten har hatt full virksomhet i 2020 og hittil i 2021. Det har vært noen utfordringer knyttet til koronapandemien som at bedriftens utenlandske ansatte må være i karantene i perioden etter hjemme opphold i utlandet. Vi har ikke hatt noen tilfeller av korona på byggeplass eller stans i arbeid som følge av korona.



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Per Arne Andersen (Fødsels- og personnummer er validert)**

Serienummer: 9578-5999-4-1033149

IP: 193.90.xxx.xxx

2021-04-28 08:17:58Z



**Remi André Lurud (Fødsels- og personnummer er validert)**

Serienummer: 9578-5999-4-949344

IP: 77.18.xxx.xxx

2021-04-28 09:05:16Z



Penneo Dokumentnøkkel: V8HED-PP7SS-BM014-5BBQH-BIKQW-6CWCO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**KPMG AS**  
Dr. Hanstein gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Gustav Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Gustav Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Gustav Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Gustav Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bode	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: H7VYX-SXPEZ-YHS7P-HTBFO-J41BS-QW0IA



Revisors beretning - 2020  
Gustav Holding AS

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 og konsernets evne til fortsatt drift og på tilbørlig måte opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatenes og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har

Penneo Dokumentnøkkel: H7VYX-5XPEZ-YHS7P-HTBFO-J41B5-QW01A



Revisors beretning - 2020  
Gustav Holding AS

avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre 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.

Drammen, 29. april 2021  
KPMG AS

Marius Paasche  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H7VYX-5XPEZ-YHS7P-HTBFO-J41B5-QW0IA



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Marius Paasche

Director / Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1398090

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-04-29 05:48:18Z



Penneo Dokumentnøkkel: H7VYX-5XPEZ-YHS7P-HTBFO-J41B5-QW0IA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**Gustav Holding AS - selskapsregnskap**

Org.nr: 912 099 857

---

## Årsrapport for 2020

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: LAEH-YKETK-F4UJG-KZNNF-W38AN-2ICEQ



## Gustav Holding AS - selskapsregnskap

Org.nr: 912 099 857

### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		0	64 812
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	2 892 660	864 302
Driftsresultat		-2 892 660	-799 490
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4	5 055 048	6 110 257
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	2 155 000	4 600 000
Annen finansinntekt		6 223	53 230
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	0	4 687 229
Annen rentekostnad	5	5 402 512	3 399 379
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler		16 480	3 349
Netto finansposter		1 797 279	2 673 530
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 095 381	1 874 040
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-231 906	932 374
<b>Årsresultat</b>		<b>-863 475</b>	<b>941 666</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	-863 475	941 666

Penneo Dokumentnøkkel: LAEH-YKETK-F4UJ-U-KZNNF-W38AN-2ICEQ



## Gustav Holding AS - selskapsregnskap

Org.nr: 912 099 857

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	6	3 743 125	3 511 219
Sum immaterielle eiendeler		<u>3 743 125</u>	<u>3 511 219</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4, 5	104 562 073	62 318 791
Lån til foretak i samme konsern	3, 5	15 726 458	62 596 321
Investeringer i tilknyttet selskap	4	0	7 500
Sum finansielle anleggsmidler		<u>120 288 531</u>	<u>124 922 612</u>
Sum anleggsmidler		<u>124 031 656</u>	<u>128 433 831</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	3, 5	0	3 258 662
Andre fordringer	5	1 162 765	1 203 252
Sum fordringer		<u>1 162 765</u>	<u>4 461 914</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>213 606</u>	<u>47 903</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 376 371</u>	<u>4 509 817</u>
Sum eiendeler		<u>125 408 027</u>	<u>132 943 648</u>

Penneo Dokumentnøkkel: LAEH-YKETK-F4UJG-KZNNF-W38AN-2ICEQ



## Gustav Holding AS - selskapsregnskap

Org.nr: 912 099 857

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	7	729 192	729 192
Sum innskutt egenkapital		<u>829 192</u>	<u>829 192</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	<u>17 597 826</u>	<u>18 461 301</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>17 597 826</u>	<u>18 461 301</u>
Sum egenkapital		<u>18 427 018</u>	<u>19 290 493</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	79 000 000	90 000 000
Gjeld til selskap i samme konsern	3	<u>12 540 003</u>	<u>18 922 915</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>91 540 003</u>	<u>108 922 915</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	15 000 000	0
Leverandørgjeld		125 575	113 381
Gjeld til selskap i samme konsern	3	0	4 449 249
Annen kortsiktig gjeld		<u>315 431</u>	<u>167 610</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>15 441 006</u>	<u>4 730 240</u>
Sum gjeld		<u>106 981 009</u>	<u>113 653 155</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>125 408 027</u>	<u>132 943 648</u>

31. desember 2020  
Oslo, 28. april 2021

Remi André Lurud  
Styreleder og daglig leder

Per Arne Andersen  
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: LAEH-YKETK-F4UJG-KZNNF-W38AN-2ICEQ



**Gustav Holding AS - selskapsregnskap**

Org.nr: 912 099 857

---

**Balanse pr. 31. desember**

Note

2020

2019

Penneo Dokumentnøkkel: L\AEH-YKETK-F4\UC-KZNNF-W38AN-2ICEQ



## Gustav Holding AS - selskapsregnskap

Org.nr: 912 099 857

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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

##### *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.

##### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



## Gustav Holding AS - selskapsregnskap

Org.nr: 912 099 857

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller daglig leder.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2020	2019
Lovpålagt revisjon	324 936	224 556
Sum	<u>324 936</u>	<u>224 556</u>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	15 726 458	62 596 321
Andre kortsiktige fordringer	0	3 258 662
Sum	<u>15 726 458</u>	<u>65 854 983</u>
<i>Gjeld</i>	2020	2019
Gjeld til selskap i samme foretak	12 540 003	18 922 915
Annen kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	0	4 449 249
Sum	<u>12 540 003</u>	<u>23 372 164</u>

Det er ingen vesentlige transaksjoner med nærstående parter utover utlån og renter.

Penneo Dokumentnøkkel: LAEH-YKETK-F4UJG-KZNNF-W38AN-2ICEQ



## Gustav Holding AS - selskapsregnskap

Org.nr: 912 099 857

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Gustav Eiendom Drift AS	Oslo	100 %	100 %	1 252 436	5 348 831	7 529 804
Markveien 5 AS	Oslo	100 %	100 %	563 069	9 948 520	10 676 964
Markveien 32 A-B AS	Oslo	100 %	100 %	812 050	5 986 209	6 970 000
Markveien 32 AS	Oslo	100 %	100 %	1 117 880	8 874 960	17 095 395
Baltazar Apartments Tjuvholmen AS	Oslo	100 %	100 %	-5 603 728	30 217 650	36 997 200
Inlock AS	Oslo	100 %	100 %	-10 714	89 286	105 570
Rene Flater AS	Oslo	100 %	100 %	14 418	100 000	105 570
Lille Kantor AS	Oslo	100 %	100 %	-1 422	98 578	105 570
Bentsebrugata 13 AS	Oslo	100 %	100 %	-688 269	23 075 693	24 976 000
Sum				-2 544 280	83 739 727	104 562 073

Det er i følge takster betydelige underliggende merverdier i eiendommer i datterselskapene.

#### Note 5 - Pant og garantier

Selskapet har ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år frem i tid.

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	94 000 000	90 000 000
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aksjer i Bentsebrugata 13 AS	24 976 000	10 006 000

Det er tatt pant i bygninger som er eid av datterselskapene Markveien 5 AS, Markveien 32 AS, Markveien 32 AB AS, samt pant i aksjene i Bentsebrugata 13 AS.

Datterselskapene Markveien 5 AS, Markveien 32 AS, Markveien 32 AB AS og Bentsebrugata 13 AS er kausjonster og er solidarisk ansvarlig for gjelden.



## Gustav Holding AS - selskapsregnskap

Org.nr: 912 099 857

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Endring utsatt skatt	-231 906	932 374
Årets totale skattekostnad	<u>-231 906</u>	<u>932 374</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 095 381	1 874 040
Permanente forskjeller	24 784	0
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	0	4 687 229
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer	16 480	0
Regnskapsm. tap realisasjon andel i selskap med deltakerfastsetting	0	3 349
Resultatført konsernbidrag	-5 055 048	-6 110 257
Endring i midlertidige forskjeller	1 618 016	298 355
Alminnelig inntekt	<u>-4 491 149</u>	<u>752 716</u>
Anvendt fremførbart underskudd	-563 899	-4 536 419
Mottatt konsernbidrag	<u>5 055 048</u>	<u>3 783 703</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-14 894	-18 618
Utestående fordringer	<u>-2 224 424</u>	<u>-602 684</u>
Sum	<u>-2 239 318</u>	<u>-621 302</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-14 774 886</u>	<u>-15 338 785</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-17 014 204</u>	<u>-15 960 087</u>
Utsatt skatt (22% for i år, 23% for i fjor)	-3 743 125	-3 511 219

Penneo Dokumentnøkkel: LAEH-YKETK-F4JUC-KZNNF-W38AN-2ICEQ



## Gustav Holding AS - selskapsregnskap

Org.nr: 912 099 857

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	729 192	18 461 301	19 290 493
Årsresultat	0	0	-863 475	-863 475
Egenkapital 31.12.	100 000	729 192	17 597 826	18 427 018

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100 000	1	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Remi Andre Lurud	100 000	100 %	100 %

#### Note 9 - Hendelser etter balansedagen

Gustav Holding AS er ikke vesentlig påvirket av koronapandemien. Det har ikke inntruffet forhold etter balansedagen som har hatt vesentlig påvirkning på regnskapet pr 31.12.2020.

Penneo Dokumentnøkkel: LAEH-YKETK-F4UJG-KZNNF-W38AN-2ICEQ



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Per Arne Andersen** (Fødsels- og personnummer er validert)

Serienummer: 9578-5999-4-1033149

IP: 193.90.xxx.xxx

2021-04-28 08:19:05Z



**Remi André Lurud** (Fødsels- og personnummer er validert)

Serienummer: 9578-5999-4-949344

IP: 77.18.xxx.xxx

2021-04-28 09:06:17Z



Penneo Dokumentnøkkel: LAEH-YKETK-F4UQ-KZNNF-W38AN-2ICEQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>