



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 589 844  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AVANTOR GULLHAUG TORG 2A AS  
Forretningsadresse: Gullhaug Torg 2D  
0484 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gjermund Gjermshus Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 25.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter			708 067
<b>Sum inntekter</b>			<b>708 067</b>
<b>Kostnader</b>			
Driftsutgifter eiendom		50 834	1 319 455
Ordinære avskrivninger	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-32 550 793	
Markedsføring og andre driftskostnader	2	22 047	16 874
<b>Sum kostnader</b>		<b>-32 477 912</b>	<b>1 336 329</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>32 477 912</b>	<b>-628 262</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	4 574 377	454 896
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 574 377</b>	<b>454 896</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 574 377</b>	<b>-454 896</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>27 903 535</b>	<b>-1 083 158</b>
Skattekostnad på resultat	5	6 138 777	-238 295
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>21 764 758</b>	<b>-844 863</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>21 764 758</b>	<b>-844 863</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>21 764 758</b>	<b>-844 863</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>21 764 758</b>	<b>-844 863</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra fond for urealisert gevinst		25 389 618	
Avgitt konsernbidrag	6		
Overført fra annen egenkapital		-528 185	-844 863
Overført fra annen innskutt egenkapital		-3 096 675	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>21 764 758</b>	<b>-844 863</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringsseiendom	3	271 247 000	175 611 373
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>271 247 000</b>	<b>175 611 373</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>271 247 000</b>	<b>175 611 373</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter i arbeid og ferdige boliger for salg	7	241 108 521	179 365 242
<b>Sum varer</b>		<b>241 108 521</b>	<b>179 365 242</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		28 792	
Fordringer på foretak i samme konsern		16 373 757	3 879 158
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 402 549</b>	<b>3 879 158</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>257 511 070</b>	<b>183 244 400</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>528 758 070</b>	<b>358 855 774</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	21 447 072	11 772 217
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 547 072</b>	<b>11 872 217</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealisert gevinst	6	25 389 618	
Annen egenkapital	6		528 185



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>25 389 618</b>	<b>528 185</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>46 936 690</b>	<b>12 400 402</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	10 356 124	615 120
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 356 124</b>	<b>615 120</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	468 660 829	310 658 131
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>468 660 829</b>	<b>310 658 131</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>479 016 953</b>	<b>311 273 251</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 459 541	31 414 194
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter	9		51 712
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		344 886	3 716 216
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 804 427</b>	<b>35 182 121</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>481 821 380</b>	<b>346 455 372</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>528 758 070</b>	<b>358 855 774</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 390585

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 589 844  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AVANTOR GULLHAUG TORG 2A AS  
Forretningsadresse: Nydalsveien 28  
0484 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gjermund Gjermshus Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 990 589 844  
AVANTOR GULLHAUG TORG 2A AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter			708 067
<b>Sum inntekter</b>			<b>708 067</b>
<b>Kostnader</b>			
Driftsutgifter eiendom		50 834	1 319 455
Ordinære avskrivninger	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-32 550 793	
Markedsføring og andre driftskostnader	2	22 047	16 874
<b>Sum kostnader</b>		<b>-32 477 912</b>	<b>1 336 329</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>32 477 912</b>	<b>-628 262</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	4 574 377	454 896
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 574 377</b>	<b>454 896</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 574 377</b>	<b>-454 896</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>27 903 535</b>	<b>-1 083 158</b>
Skattekostnad på resultat	5	6 138 777	-238 295
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>21 764 758</b>	<b>-844 863</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>21 764 758</b>	<b>-844 863</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>21 764 758</b>	<b>-844 863</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>21 764 758</b>	<b>-844 863</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra fond for urealisert gevinst		25 389 618	
Avgitt konsernbidrag	6		
Overført fra annen egenkapital		-528 185	-844 863
Overført fra annen innskutt egenkapital		-3 096 675	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>21 764 758</b>	<b>-844 863</b>



Organisasjonsnr: 990 589 844  
AVANTOR GULLHAUG TORG 2A AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Investeringseiendom 3 271 247 000 175 611 373  
Sum varige driftsmidler 271 247 000 175 611 373

Sum anleggsmidler 271 247 000 175 611 373

#### Omløpsmidler

#### Varer

Prosjekter i arbeid og ferdige boliger for salg 7 241 108 521 179 365 242  
Sum varer 241 108 521 179 365 242

#### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 28 792  
Fordringer på foretak i samme konsern 16 373 757 3 879 158  
Sum fordringer 16 402 549 3 879 158

Sum omløpsmidler 257 511 070 183 244 400

SUM EIENDELER 528 758 070 358 855 774

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 8 100 000 100 000  
Annen innskutt egenkapital 6 21 447 072 11 772 217  
Sum innskutt egenkapital 21 547 072 11 872 217

#### Opptjent egenkapital

Fond for urealisert gevinst 6 25 389 618  
Annen egenkapital 6 528 185  
Sum opptjent egenkapital 25 389 618 528 185

Sum egenkapital 6 46 936 690 12 400 402

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 5 10 356 124 615 120  
Sum avsetninger for forpliktelser 10 356 124 615 120



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	468 660 829	310 658 131
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>468 660 829</b>	<b>310 658 131</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>479 016 953</b>	<b>311 273 251</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 459 541	31 414 194
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter	9		51 712
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		344 886	3 716 216
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 804 427</b>	<b>35 182 121</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>481 821 380</b>	<b>346 455 372</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>528 758 070</b>	<b>358 855 774</b>



Organisasjonsnr: 990 589 844  
AVANTOR GULLHAUG TORG 2A AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Markensgate 32, 2. etasje  
NO-4612 Kristiansand  
Norway

Tel: +47 38 12 27 22  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Avantor Gullhaug Torg 2A AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Avantor Gullhaug Torg 2A AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, utvidet 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 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

## Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Avantor Gullhaug Torg 2A AS

- identifiserer og vurderer 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 intern 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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kristiansand, 15. mars 2023  
Deloitte AS

Olav Kr. Stokkenes  
statsautorisert revisor



# Årsregnskap 2022

## Avantor Gullhaug Torg 2A AS

Organisasjonsnummer 990 589 844

**Innhold:**

Resultatregnskap

Balanse

Kontantstrøm

Noter



<b>Resultatregnskap</b>			
Avantor Gullhaug Torg 2A AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leieinntekter		0	708 067
Sum driftsinntekter		<u>0</u>	<u>708 067</u>
Driftsutgifter eiendom		50 834	1 319 455
Markedsføring og andre driftskostnader	2	<u>22 047</u>	<u>16 874</u>
Sum driftskostnader		<u>72 881</u>	<u>1 336 329</u>
Verdiregulering investeringseiendom	3	<u>32 550 793</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		<u>32 477 912</u>	<u>-628 262</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	<u>4 574 377</u>	<u>454 896</u>
Resultat av finansposter		<u>-4 574 377</u>	<u>-454 896</u>
Resultat før skattekostnad		27 903 535	-1 083 158
Skattekostnad på resultat	5	<u>6 138 777</u>	<u>-238 295</u>
Årsresultat	6	<u>21 764 758</u>	<u>-844 863</u>
<b>Overføringer</b>			
Overført til/fra fond for urealisert gevinst		25 389 618	0
Overført fra annen egenkapital		-528 185	-844 863
Overført fra annen innskutt egenkapital		-3 096 675	0
Sum overføringer		<u>21 764 758</u>	<u>-844 863</u>

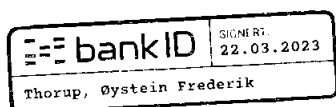


<b>Balanse</b>			
Avantor Gullhaug Torg 2A AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	3	271 247 000	175 611 373
Sum varige driftsmidler		<u>271 247 000</u>	<u>175 611 373</u>
Sum anleggsmidler		<u>271 247 000</u>	<u>175 611 373</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekter i arbeid og ferdige boliger for salg	7	241 108 521	179 365 242
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		28 792	0
Fordringer på foretak i samme konsern		16 373 757	3 879 158
Sum fordringer		<u>16 402 549</u>	<u>3 879 158</u>
Sum omløpsmidler		<u>257 511 070</u>	<u>183 244 400</u>
Sum eiendeler		<u>528 758 070</u>	<u>358 855 774</u>

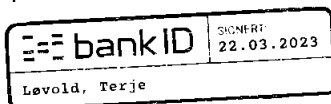
**Balanse**

## Avantor Gullhaug Torg 2A AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	21 447 072	11 772 217
Sum innskutt egenkapital		<u>21 547 072</u>	<u>11 872 217</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealisert gevinst	6	25 389 618	0
Annen egenkapital	6	0	528 185
Sum opptjent egenkapital		<u>25 389 618</u>	<u>528 185</u>
Sum egenkapital	6	<u>46 936 690</u>	<u>12 400 402</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	10 356 124	615 120
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	4	468 660 829	310 658 131
Sum annen langsiktig gjeld		<u>468 660 829</u>	<u>310 658 131</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 459 541	31 414 194
Skyldig offentlige avgifter	9	0	51 712
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		344 886	3 716 216
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 804 427</u>	<u>35 182 121</u>
Sum gjeld		<u>481 821 380</u>	<u>346 455 372</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>528 758 070</u>	<u>358 855 774</u>

Øystein Frederik Thorup  
Styreleder

Oslo, 15.03.2023

Marianne Njåstein  
StyremedlemTerje Løvold  
Daglig leder



<b>Indirekte kontantstrøm</b>			
<b>Avantor Gullhaug Torg 2A AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		27 903 535	-1 083 158
Verdiregulering		-32 550 793	0
Endring i boligprosjekter for salg		-61 743 278	-148 886 363
Endring i kundefordringer		0	364 787
Endring i leverandørgjeld		-28 954 653	27 255 468
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-192 534	3 813 158
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-95 537 722</u>	<u>-118 536 108</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-63 084 834	-148 646 284
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-63 084 834</u>	<u>-148 646 284</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger - Lån fra morselskap via konsernko	<b>4</b>	158 002 698	266 142 999
Innbetalinger av konsernbidrag		3 879 158	1 039 393
Utbetalinger av konsernbidrag		3 259 300	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>158 622 556</u>	<u>267 182 392</u>
Netto endring		<u>0</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende 01.01.		<u>0</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende 31.12.		<u>0</u>	<u>0</u>



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Det er anvendt forenklet IFRS i henhold til regnskapsloven § 3-9 ved utarbeidelsen av regnskapet. Prinsippene for innregning og måling følger IFRS som fastsatt av EU, mens opplysningskravene er i samsvar med regnskapslovens kapittel 6 og 7.

### Inntekter

Inntektene regnskapsføres etterhvert som de opptjenes. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

### Kostnader

Kostnadene regnskapsføres som hovedregel i samme periode som inntektene de kan henføres. Utgifter som ikke direkte kan henføres til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

### 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 et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld vurderes til høyeste verdi av pålydende og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler, med unntak av investeringseiendom, vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

### Investeringseiendommer

Investeringseiendommer er vurdert til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Verdsettelsen er basert på forventede kontantstrømmer på utleien neddiskontert til verdien på balansedagen. Valg av yield er tilpasset type eiendom, leietaker, gjenværende varighet på leiekontrakter og eiendomsmarkedet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet sammenstilles med det regnskapsmessige resultatet, og omfatter periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

### Lønnskostnader og pensjon

Det er ingen ansatte i selskapet, og det er ikke utbetalt styrehonorar. Siden det ikke er noen ansatte i selskapet er man ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Revisor

Det er betalt honorar til revisor med NOK 19 539 i 2022.



## Note 3 Varige driftsmidler

	Investerings- eiendom	Sum
Inngående balanse	175 611 373	175 611 373
Påkostninger	63 084 834	63 084 834
Verdiregulering	32 550 793	32 550 793
<b>Utgående balanse</b>	<b>271 247 000</b>	<b>271 247 000</b>

Investerings eiendommen er vurdert til virkelig verdi. For beregning og metodikk, henvises til note 1.

Selskapet fikk i 2021 rammetillatelse og startet oppføring av et kombinert nærings- og boligprosjekt på selskapets tomt. Andel vedrørende boliger for salg er klassifisert som Prosjekter i arbeid og ferdige boliger for salg (under omløpsmidler), og næringsbygget som investeringseiendom. Beste estimat er at virkelig verdi tilsvarer kostpris. Per 31.12.2022 er det inngått leiekontrakt for omlag 59% av bygget. Planlagt ferdigstillelse er 3. kvartal 2023.

### Sensitivitet

Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg med gitte endringer i exit yield og markedsleie.

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Exit yield	+ 0,25 %	- 9 700 000
Markedsleie	+ 10 %	+ 28 800 000

## Note 4 Konsernkontosystem

Selskapet deltar i Avantorkonsernets konsernkontoavtale. Kreditsaldo på selskapets bankkonto er derfor presentert som gjeld til foretak i samme konsern.



### Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-3 602 227	-853 415
Endring i utsatt skatt	9 741 004	615 120
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>6 138 777</b>	<b>-238 295</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	27 903 535	-1 083 158
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-44 277 292	-2 796 000
Mottatt konsernbidrag	16 373 757	3 879 158
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-3 602 227	-853 415
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 602 227	853 415
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	27 903 535	-1 083 158
Beregnet skatt av resultat før skatt	6 138 778	-238 295
<b>Sum</b>	<b>6 138 778</b>	<b>-238 295</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	32 550 793	0	-32 550 793
Andre forskjeller	14 522 500	2 796 000	-11 726 500
<b>Sum</b>	<b>47 073 293</b>	<b>2 796 000</b>	<b>-44 277 293</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>47 073 293</b>	<b>2 796 000</b>	<b>-44 277 293</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>10 356 124</b>	<b>615 120</b>	<b>-9 741 004</b>



## Note 6 Egenkapitalutvikling

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealisert gevinst	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.	100 000	11 772 217	0	528 185	12 400 402
Mottatt konsernbidrag, etter skatt		12 771 530			12 771 530
Årets resultat	0	-3 096 675	25 389 618	-528 185	21 764 758
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>21 447 072</b>	<b>25 389 618</b>	<b>0</b>	<b>46 936 690</b>

## Note 7 Prosjekter i arbeid og ferdige boliger for salg

Selskapet fikk i 2021 rammetillatelse og startet oppføring av et kombinert nærings- og boligprosjekt på selskapets tomt. Andel vedrørende boliger for salg er klassifisert som Prosjekter i arbeid og ferdige boliger for salg (under omløpsmidler), og næringsbygget som investeringseiendom. Det planlegges salgsstart for boligene i 2. kvartal 2022. Planlagt ferdigstilling er 3. kvartal 2023.

	Regnsk. ført verdi per 1.1.	Årets tilgang	Årets avgang	Nedskr. i året	Regnsk. ført verdi 31.12.
Tomter	693 893	0	0	0	693 893
Prosjekt i arbeid	178 671 349	61 743 278	0	0	240 414 628
Sum	179 365 242	61 743 278	0	0	241 108 521

## Note 8 Aksjekapital og aksjonærer

Avantor Gullhaug Torg 2A AS har en aksjeklasse. Antall aksjer og pålydende er som følger:

	Antall aksjer	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1,00	100 000

Samtlige aksjer eies av Avantor AS, org nr. 936 647 774.

## Note 9 Fellesregistrering mva

Selskapet er fellesregistrert i merverdiavgiftsregisteret med andre selskap i konsernet, og hefter således solidarisk for den fellesregistrerte enhetens merverdiavgiftsforpliktelse.