



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 29.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter boliger	2	39 343 493	401 448 611
Leieinntekter		13 013 121	2 041 180
Sum inntekter		52 356 614	403 489 791
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2	24 483 469	316 814 558
Driftsutgifter eiendom		1 537 701	533 833
Ordinære avskrivninger	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-16 503 202	42 509 667
Markedsføring og andre driftskostnader	3	259 555	23 332
Sum kostnader		9 777 523	359 881 390
Driftsresultat		42 579 091	43 608 401
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	10 630 631	8 146 056
Annen rentekostnad		2 814	230
Annen finanskostnad			11 558
Sum finanskostnader		10 633 445	8 157 844
Netto finans		-10 633 445	-8 157 844
Resultat før skattekostnad		31 945 646	35 450 557
Skattekostnad på resultat	6	7 028 042	7 799 123
Årsresultat	7	24 917 604	27 651 434
Årsresultat etter minoritetsinteresser		24 917 604	27 651 434
Totalresultat		24 917 604	27 651 434
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra fond for urealisert gevinst		5 104 575	-25 389 618
Avgitt konsernbidrag	7		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Avsatt til annen egenkapital		19 813 029	53 041 052
Sum overføringer og disponeringer		24 917 604	27 651 434



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	4	295 952 101	277 625 740
Sum varige driftsmidler		295 952 101	277 625 740
Sum anleggsmidler		295 952 101	277 625 740
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter i arbeid og ferdige boliger for salg	2	15 402 369	5 480 929
Sum varer		15 402 369	5 480 929
Fordringer			
Kundefordringer		1 077 250	855 621
Andre kortsiktige fordringer		1 272 485	60 764 196
Fordringer på foretak i samme konsern		60 360	
Sum fordringer		2 410 095	61 619 817
Sum omløpsmidler		17 812 465	67 100 747
SUM EIENDELER		313 764 566	344 726 487
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7	21 447 072	21 447 072
Sum innskutt egenkapital	7	21 547 072	21 547 072
Opptjent egenkapital			
Fond for urealisert gevinst	7	5 104 575	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital	7	72 854 081	53 041 052
Sum opptjent egenkapital		77 958 656	53 041 052
Sum egenkapital	7	99 505 728	74 588 124
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	10 105 478	3 960 642
Sum avsetninger for forpliktelser		10 105 478	3 960 642
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	150 823 959	217 040 664
Sum annen langsiktig gjeld		150 823 959	217 040 664
Sum langsiktig gjeld		160 929 437	221 001 306
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 785 821	6 947 348
Betalbar skatt	6	883 206	14 194 605
Skyldig offentlige avgifter	9	459 677	230 525
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		816 559	1 302 558
Annen kortsiktig gjeld		49 384 138	26 462 021
Sum kortsiktig gjeld		53 329 401	49 137 056
Sum gjeld		214 258 838	270 138 363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		313 764 566	344 726 487



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 578445

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 990 589 844
AVANTOR GULLHAUG TORG 2A AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter boliger	2	39 343 493	401 448 611
Leieinntekter		13 013 121	2 041 180
Sum inntekter		52 356 614	403 489 791
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2	24 483 469	316 814 558
Driftsutgifter eiendom		1 537 701	533 833
Ordinære avskrivninger	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-16 503 202	42 509 667
Markedsføring og andre driftskostnader	3	259 555	23 332
Sum kostnader		9 777 523	359 881 390
Driftsresultat		42 579 091	43 608 401
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	10 630 631	8 146 056
Annen rentekostnad		2 814	230
Annen finanskostnad			11 558
Sum finanskostnader		10 633 445	8 157 844
Netto finans		-10 633 445	-8 157 844
Resultat før skattekostnad		31 945 646	35 450 557
Skattekostnad på resultat	6	7 028 042	7 799 123
Årsresultat	7	24 917 604	27 651 434
Årsresultat etter minoritetsinteresser		24 917 604	27 651 434
Totalresultat		24 917 604	27 651 434
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra fond for urealisert gevinst		5 104 575	-25 389 618
Avgitt konsernbidrag	7		
Avsatt til annen egenkapital		19 813 029	53 041 052
Sum overføringer og disponeringer		24 917 604	27 651 434



Organisasjonsnr: 990 589 844
AVANTOR GULLHAUG TORG 2A AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Investeringseiendom 4 295 952 101 277 625 740
Sum varige driftsmidler 295 952 101 277 625 740

Sum anleggsmidler 295 952 101 277 625 740

Omløpsmidler

Varer

Prosjekter i arbeid og ferdige boliger for salg 2 15 402 369 5 480 929
Sum varer 15 402 369 5 480 929

Fordringer

Kundefordringer 1 077 250 855 621
Andre kortsiktige fordringer 1 272 485 60 764 196
Fordringer på foretak i samme konsern 60 360
Sum fordringer 2 410 095 61 619 817

Sum omløpsmidler 17 812 465 67 100 747

SUM EIENDELER 313 764 566 344 726 487

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7, 8 100 000 100 000
Annen innskutt egenkapital 7 21 447 072 21 447 072
Sum innskutt egenkapital 7 21 547 072 21 547 072

Opptjent egenkapital

Fond for urealisert gevinst 7 5 104 575
Annen egenkapital 7 72 854 081 53 041 052
Sum opptjent egenkapital 77 958 656 53 041 052

Sum egenkapital 7 99 505 728 74 588 124

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 6 10 105 478 3 960 642
Sum avsetninger for forpliktelseser 10 105 478 3 960 642



Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	150 823 959	217 040 664
Sum annen langsiktig gjeld		150 823 959	217 040 664
Sum langsiktig gjeld		160 929 437	221 001 306
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 785 821	6 947 348
Betalbar skatt	6	883 206	14 194 605
Skyldig offentlige avgifter	9	459 677	230 525
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		816 559	1 302 558
Annen kortsiktig gjeld		49 384 138	26 462 021
Sum kortsiktig gjeld		53 329 401	49 137 056
Sum gjeld		214 258 838	270 138 363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		313 764 566	344 726 487



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

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Deloitte.

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

+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 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, kontantstrømpstilling 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 2024 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

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

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Penneo Dokumentnøkkel: MB88N-B4GL0-QZKJE-CMD0S-YXACL-QANW2



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Avantor Gulthaug Torg 2A AS

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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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, 04.04.2025
Deloitte AS

Olav Kr. Stokkenes
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MB88N-B4GL0-QZKJE-CMD0S-YXACL-QANW2



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."

Stokkenes, Olav Kristian

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2172978

IP: 84.211.xxx.xxx

2025-04-08 19:41:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MB88N-B4GLO-QZKJE-CMDOS-YXACL-Q4WV2

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap 2024

Avantor Gullhaug Torg 2A AS

Organisasjonsnummer 990 589 844

Innhold:

Styrets beretning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter



Avantor Gullhaug Torg 2A AS Styrets beretning 2024

Virksomhetens art og sted

Avantor Gullhaug Torg 2A AS har bygget et kombinert bolig- og næringsbygg sentralt i Nydalen i Oslo, Vertikal Nydalen. Selskapet eier næringsseksjonene i bygget, og det gjenstår salg av en boligseksjon. De øvrige boligseksjonene ble solgt i 2023 og 2024. Selskapet har forretningsadresse i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling og fortsatt drift

Av totalt 40 boligseksjoner er 39 solgt. 35 leiligheter ble levert i 2023 og 4 i 2024. Ved inngangen til 2024 var omlag 1200 kvm av 5800 kvm næringsarealer ledig. Omlag halvparten av det ledige arealet ble leid ut medio 2024 mens det siste ledige arealet er leid ut fra januar 2025.

Det er bokført inntekt knyttet til salg av de 4 boligene solgt i 2024 med NOK 39,3 millioner. I 2023 var inntektene fra salg av boliger NOK 401,4 millioner. Det er kostnadsført prosjektkostnader boliger for salg med NOK 24,5 millioner. I 2023 var dette NOK 316,8 millioner.

Kapitalsituasjonen i selskapet er tilfredsstillende, og årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Det er ingen forhold, hverken internt i selskapet eller i de markedsmessige forholdene som skulle tilsi at forutsetningen om fortsatt drift ikke er tilstede. Selskapet driver ingen forskningsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og likestilling

Det er ingen ansatte i selskapet. Styret består av en mann og en kvinne. Daglig leder er en mann. Styret er bevisst de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og styret. Det er for øyeblikket ikke iverksatt konkrete tiltak for å fremme dette arbeidet.

Virksomhetens påvirkning på det ytre miljø

Prosjektet Vertikal Nydalen har tatt i bruk nyskapende miljøteknologi. Kontorlokalene er bygget som «Triple-zero», det vil si ingen kjøpt energi til oppvarming, kjøling eller ventilasjon. Næringsdelen av prosjektet vil oppnå miljøklasse BREEAM-NOR «Excellent» og boligdelen BREEAM-NOR «Very Good». I tillegg til miljøambisjonene er prosjektet et viktig element i å skape et levende byrom med aktivitet på gateplan, også utenfor kontortid og i helgene. Plassen mot både Torgbygget og Akerselva blir en naturlig arena for dette.

Eiendomsutvikling medfører stor byggeaktivitet med tilhørende rivnings- og gravearbeider, håndtering av forurensede masser, samt betydelig ressursforbruk både i anleggs- og driftsfasen. Avantor Gullhaug Torg 2A AS inngår i Avantorkonsernet der miljø har vært sentralt siden 90-tallet. Avantor var det første eiendomsselskapet som ble miljøsertifisert etter ISO 14001. Konsernet har i 2024 fullført arbeidet med å utvikle sin miljøstrategi til en bærekraftsstrategi som omfatter miljø (E), sosiale (S) og styringsmessige forhold (G). I denne forbindelse er det gjennomført en oppdatering av konsernets doble vesentlighetsanalyse der de bærekraftstemaene som er viktigst for virksomheten i konsernet er identifisert. På Avantors nettside (avantor.no) finner man mer informasjon om konsernets bærekraftsarbeid.

Risiko

Forretningsmessig virksomhet innebærer en avveining mellom forventet avkastning og risiko. Det er derfor ikke et mål å minimere den samlede risiko. Styret er imidlertid opptatt av en bevisst risikostyring. De sentrale risikoelementer for virksomheten er markedsrisiko med hensyn til boligpriser og omsetningstakt på boliger samt projektrisiko og ulykkesrisiko.

Ansvarsforsikring

Avantor-konsernet har tegnet ansvarsforsikring for styret og daglig leder i alle selskap i konsernet gjennom selskapet AIG. Forsikringen dekker ansvar for formuestap og forsvarsomkostninger.

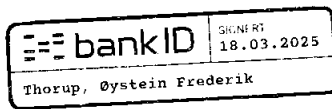


Fremtidsutsikter

Prosjektet med bygging av et kombinerte bolig- og næringsbygg på selskapets tomt ble ferdigstilt i 2024. Det foreligger imidlertid uenighet med entreprenør vedrørende sluttoppgjøret for prosjektet, og det er betydelig avstand mellom partene. Det har vært dialog og forhandlingsmøter for å oppnå en minnelig løsning mellom partene, men dette har ikke ført frem. Entreprenør har etter dette tatt ut stevning, og selskapet har levert sitt tilsvar. Prosjektkostnadene og gevinst ved salg av boliger i 2023 og 2024 er bokført basert på selskapets estimat, men som følge av uenigheten med entreprenør er det usikkerhet knyttet til estimatet.

Boligmarkedet, og spesielt nyboligmarkedet, har vært krevende i store deler av 2023 og 2024, men markedet viser bedring i begynnelsen av 2025. Det gjenstår salg av toppleiligheten i prosjektet, og det foreligger usikkerhet med hensyn til når denne vil bli solgt.

Oslo, 12.03.2025



Øystein Frederik Thorup
Styreleder



Jørgen Mathisen
Daglig leder



Marianne Njåstein
Styremedlem



Resultatregnskap			
Avantor Gullhaug Torg 2A AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekter		13 013 121	2 041 180
Salgsinntekter boliger	2	39 343 493	401 448 611
Sum driftsinntekter		<u>52 356 614</u>	<u>403 489 791</u>
Driftsutgifter eiendom		1 537 701	533 833
Prosjektkostnader boliger for salg	2	24 483 469	316 814 558
Markedsføring og andre driftskostnader	3	259 555	23 332
Driftsresultat før verdiregulering investeringseiendom		<u>26 075 889</u>	<u>86 118 068</u>
Verdiregulering investeringseiendom	4	16 503 202	-42 509 667
Driftsresultat		<u>42 579 091</u>	<u>43 608 401</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	10 630 631	8 146 056
Annen rentekostnad		2 814	230
Annen finanskostnad		0	11 558
Resultat av finansposter		<u>-10 633 445</u>	<u>-8 157 844</u>
Resultat før skattekostnad		<u>31 945 646</u>	<u>35 450 557</u>
Skattekostnad på resultat	6	7 028 042	7 799 123
Årsresultat	7	<u>24 917 604</u>	<u>27 651 434</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		19 813 029	53 041 052
Overført til/fra fond for urealisert gevinst		5 104 575	-25 389 618
Sum overføringer		<u>24 917 604</u>	<u>27 651 434</u>



Balanse			
Avantor Gullhaug Torg 2A AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	4	295 952 101	277 625 740
Sum varige driftsmidler		<u>295 952 101</u>	<u>277 625 740</u>
Sum anleggsmidler		<u>295 952 101</u>	<u>277 625 740</u>
Omløpsmidler			
Prosjekter i arbeid og ferdige boliger for salg	2	15 402 369	5 480 929
Fordringer			
Kundefordringer		1 077 250	855 621
Andre kortsiktige fordringer		1 272 485	60 764 196
Fordringer på foretak i samme konsern		60 360	0
Sum fordringer		<u>2 410 095</u>	<u>61 619 817</u>
Sum omløpsmidler		<u>17 812 465</u>	<u>67 100 747</u>
Sum eiendeler		<u>313 764 566</u>	<u>344 726 487</u>



Balanse			
Avantor Gullhaug Torg 2A AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7	<u>21 447 072</u>	<u>21 447 072</u>
Sum innskutt egenkapital	7	<u>21 547 072</u>	<u>21 547 072</u>
Opptjent egenkapital			
Fond for urealisert gevinst	7	5 104 575	0
Annen egenkapital	7	<u>72 854 081</u>	<u>53 041 052</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>77 958 656</u>	<u>53 041 052</u>
Sum egenkapital	7	<u>99 505 728</u>	<u>74 588 124</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	10 105 478	3 960 642
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	5	<u>150 823 959</u>	<u>217 040 664</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>150 823 959</u>	<u>217 040 664</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 785 821	6 947 348
Betalbar skatt	6	883 206	14 194 605
Skyldig offentlige avgifter	9	459 677	230 525
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		816 559	1 302 558
Annen kortsiktig gjeld		<u>49 384 138</u>	<u>26 462 021</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>53 329 401</u>	<u>49 137 056</u>
Sum gjeld		<u>214 258 838</u>	<u>270 138 363</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>313 764 566</u>	<u>344 726 487</u>



Balanse

Avantor Gullhaug Torg 2A AS

Oslo, 12.03.2025

Øystein Frederik Thorup
Styreleder

Marianne Njåstein
Styremedlem

Jørgen Mathisen
Daglig leder



Kontantstrømoppstilling			
Avantor Gullhaug Torg 2A AS			
	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		31 945 646	35 450 557
Periodens betalte skatt		14 194 605	0
Verdiregulering		-16 503 202	42 509 667
Endring i boligprosjekter for salg		-9 921 440	235 627 592
Endring i kundefordringer		-221 629	-855 621
Endring i leverandørgjeld		-5 161 526	4 487 807
Endring i andre tidsavgrensningsposter		82 096 621	-33 085 187
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>68 039 866</u>	<u>284 134 814</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-1 823 160	-48 888 407
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-1 823 160</u>	<u>-48 888 407</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger - Lån fra morselskap via konsernkor	5	-66 216 706	-251 620 164
Innbetalinger av konsernbidrag		0	16 373 757
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-66 216 706</u>	<u>-235 246 407</u>
Netto endring		<u>0</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende 01.01.		0	0
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 Prosjekter i arbeid og ferdige boliger for salg

Oppføringen av et kombinert nærings- og boligprosjekt på selskapets tomt ble fullført i 2024. Det gjenstår salg av en boligseksjon, og denne er klassifisert som Prosjekter i arbeid og ferdige boliger for salg (under omløpsmidler). 35 boliger ble levert i 2023 og 4 er levert i 2024.

Det er bokført inntekt knyttet til salg av boliger med NOK 39,3 millioner og kostnadsført prosjektkostnader med NOK 24,5 millioner. Tilsvarende tall var henholdsvis NOK 401,4 millioner og NOK 316,8 millioner i 2023.

	Regnsk. ført verdi 1.1.	Årets tilgang	Årets avgang	Regnsk. ført verdi 31.12.
Prosjekt i arbeid og ferdige boliger for salg	5 480 929	34 404 909	-24 483 469	15 402 369

Det foreligger uenighet med entreprenør vedrørende sluttoppgjøret for prosjektet, og det er betydelig avstand mellom partene. Det har vært dialog og forhandlingsmøter for å oppnå en minnelig løsning mellom partene, men dette har ikke ført frem. Entreprenør har etter dette tatt ut stevning, og selskapet har levert sitt tilsvarende svar. Prosjektkostnadene og gevinst ved salg av boliger i 2023 og 2024 er bokført basert på selskapets estimat, men som følge av uenigheten med entreprenør er det usikkerhet knyttet til estimatet.

Note 3 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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Det er betalt honorar til revisor med NOK 22 746 i 2024.

Note 4 Investerings eiendom

	Investerings- eiendom	Sum
Inngående balanse	277 625 740	277 625 740
Påkostninger	1 823 160	1 823 160
Verdiregulering	16 503 202	16 503 202
Utgående balanse	295 952 101	295 952 101

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

Oppføringen av et kombinert nærings- og boligprosjekt på selskapets tomt ble fullført i 2024. Næringsbygget er klassifisert som investerings eiendom. Ved inngangen til 2024 var omlag 1200 kvm av 5800 kvm næringsarealer ledig. Omlag halvparten av det ledige arealer ble leid ut medio 2024 mens det siste ledige arealet er leid ut fra januar 2025.

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 %	- 6 700 000
Noter 2024		Avantor Gullhaug Torg 2A AS



Markedsleie + 10 % + 25 100 000

Note 5 Konsernkontosystem

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

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	883 206	14 194 605
Endring i utsatt skatt	6 144 836	-6 395 482
Skattekostnad ordinært resultat	7 028 042	7 799 123
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	31 945 646	35 450 557
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-27 931 075	29 070 377
Skattepliktig inntekt	4 014 571	64 520 934
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	883 206	14 194 605
Sum betalbar skatt i balansen	883 206	14 194 605
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	31 945 646	35 450 557
Beregnet skatt av resultat før skatt	7 028 042	7 799 123
Sum	7 028 042	7 799 123
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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	44 959 509	15 637 903	-29 321 606
Avsetninger mv	160 060	0	-160 060
Andre forskjeller	814 422	2 365 013	1 550 591
Sum	45 933 991	18 002 917	-27 931 075
Grunnlag for utsatt skatt	45 933 991	18 002 917	-27 931 075
Utsatt skatt (22 %)	10 105 478	3 960 642	-6 144 836

Noter 2024

Avantor Gullhaug Torg 2A AS



Note 7 Egenkapitalutvikling

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealisert gevinst	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.	100 000	21 447 072	0	53 041 052	74 588 124
Årets resultat	0	0	5 104 575	19 813 029	24 917 604
Egenkapital 31.12.	100 000	21 447 072	5 104 575	72 854 081	99 505 728

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.