



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 881 471
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GULLHAUG BIDCO AS
Forretningsadresse: c/o SBB Samfunnsbygg AS
Tordenskiolds gate 10
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Gjertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 02.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Forvaltningskostnader	2	167 178	212 097
Sum kostnader		167 178	212 097
Driftsresultat		-167 178	-212 097
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6		46 666 883
Sum finansinntekter			46 666 883
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	3 209 211	2 065 603
Annen rentekostnad		11 068 579	7 481 306
Annen finanskostnad		1 636 610	587 502
Sum finanskostnader		15 914 400	10 134 411
Netto finans		-15 914 400	36 532 472
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 081 578	36 320 375
Skattekostnad	3	-396 804	8 813 510
Ordinært resultat etter skattekostnad		-15 684 774	27 506 865
Årsresultat		-15 684 774	27 506 865
Overføringer og disponeringer			
Avsatt konsernbidrag	7	0	28 209 079
Overført annen egenkapital	7		-702 214
Overført overkurs	7	-15 684 775	
Sum overføringer og disponeringer		-15 684 775	27 506 865



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	412 142 022	510 644 135
Andre langsiktige fordringer			1 538 092
Sum finansielle anleggsmidler		412 142 022	512 182 227
Sum anleggsmidler		412 142 022	512 182 227
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			98 518
Konsernfordringer	6	265 564	46 666 883
Sum fordringer		265 564	46 765 401
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	36 164	17 018
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 164	17 018
Sum omløpsmidler		301 728	46 782 419
SUM EIENDELER		412 443 750	558 964 646
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7. 8	3 000 000	1 000 000
Overkurs	7	408 966 193	309 208 585
Annen innskutt egenkapital	7	207 140	
Sum innskutt egenkapital		412 173 333	310 208 585



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		553 976
Sum opptjent egenkapital			553 976
Sum egenkapital		412 173 333	310 762 561
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		338 380
Sum avsetninger for forpliktelser			338 380
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån			142 857 144
Langsiktig konserngjeld	6	270 418	66 819 488
Sum annen langsiktig gjeld		270 418	209 676 632
Sum langsiktig gjeld		270 418	210 015 012
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			2 453
Betalbar skatt	3		475 089
Kortsiktig konserngjeld	6		36 635 167
Annen kortsiktig gjeld	6		1 074 364
Sum kortsiktig gjeld			38 187 073
Sum gjeld		270 418	248 202 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		412 443 751	558 964 646



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	6	87 408 190	84 462 736
Andre driftsinntekter		111 996	256 601
Sum inntekter		87 520 186	84 719 337
Kostnader			
Avskrivninger	1	42 670 300	42 651 600
Driftskostnader eiendom		2 000 635	1 882 370
Vedlikeholdskostnader		70 033	498 582
Forvaltningskostnader	3	1 467 991	1 849 845
Sum kostnader		46 208 959	46 882 397
Driftsresultat		41 311 227	37 836 940
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	691 819	1 512 111
Annen renteinntekt		5 210	6 082
Sum finansinntekter		697 029	1 518 193
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	0	0
Annen rentekostnad	8	20 998 254	26 088 831
Annen finanskostnad		11 326 521	1 621 749
Sum finanskostnader		32 324 775	27 710 580
Netto finans		-31 627 746	-26 192 387
Ordinært resultat før skattekostnad		9 683 481	11 644 553
Skattekostnad	5	11 137 033	5 450 575
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 453 552	6 193 978
Årsresultat		-1 453 552	6 193 978
Overføringer og disponeringer			
Overført overkurs	2	-1 453 553	6 193 978
Overført til/fra annen egenkapital	2	0	0



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum overføringer og disponeringer		-1 453 553	6 193 978



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	1 017 040 702	1 059 496 919
Sum varige driftsmidler		1 017 040 702	1 059 496 919
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	8 411 388	25 757 283
Andre langsiktige fordringer	10	3 395 233	5 819 043
Sum finansielle anleggsmidler		11 806 621	31 576 326
Sum anleggsmidler		1 028 847 323	1 091 073 245
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		113 796	290 118
Andre kortsiktige fordringer		110 534	636 387
Konsernfordringer	4	0	0
Sum fordringer		224 330	926 505
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	8 490 683	524 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 490 683	524 608
Sum omløpsmidler		8 715 013	1 451 113
SUM EIENDELER		1 037 562 336	1 092 524 358

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	3 000 000	1 000 000
Overkurs	2	343 320 100	275 038 392
Sum innskutt egenkapital		346 320 100	276 038 392
Sum egenkapital	2	346 320 100	276 038 392
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	7 978 777	11 411 210
Sum avsetninger for forpliktelser		7 978 777	11 411 210
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8, 9	620 000 000	762 857 144
Sum annen langsiktig gjeld		620 000 000	762 857 144
Sum langsiktig gjeld		627 978 777	774 268 354
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		230 935	792 113
Betalbar skatt	5	1 833 962	475 089
Kortsiktig konserngjeld	4	57 888 652	36 635 167
Annen kortsiktig gjeld	8	3 309 910	4 315 243
Sum kortsiktig gjeld		63 263 459	42 217 612
Sum gjeld		691 242 236	816 485 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 037 562 336	1 092 524 358



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Gullhaug Bidco AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gullhaug Bidco AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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;
- ▶ 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 konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelte ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Uavhengig revisors beretning - Gullhaug Bidco AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: UJGKM-35JZQ-UUGZB-JYM3Y-8N03E-ASYXF



Building a better
working world

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 30. april 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristin Hagland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: UJGKM-35JZQ-UUGZB-JYM3Y-8N03E-ASYXF

Uavhengig revisors beretning - Gullhaug Bidco AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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."

Kristin Hagland

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-2545274

IP: 51.175.xxx.xxx

2020-04-30 10:45:41Z



Penneo Dokumentnøkkel: UJGKM-35JZQ-UUGZB-JYM3Y-8N03E-ASYXF

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>



Gullhaug Bidco AS Konsern

Årsberetning 2019

Årsberetningen gjelder konsernregnskapet og selskapsregnskapet til Gullhaug Bidco AS. Morselskapet ble stiftet 09.01.2015, men hadde ingen aktivitet før oppkjøp og konserndannelse 01.11.2016.

Gullhaug Bidco AS eier aksjene i datterselskapet Nydalen Kontorbygg AS, og har, gjennom underliggende selskap, eierskap i næringseiendommen Gullhaug Torg 4 i Oslo. Selskapets og konsernets norske konsernspiss er SBB Norway AS, og svensk konsernspiss er Samhållsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Virksomhetens art og hvor den drives

Konsernets virksomheten er forvaltning og utleie, samt finansiering av næringseiendommen Gullhaug Torg 4 i Oslo. Gullhaug Bidco AS sin virksomhet består av å eie aksjene i Nydalen Kontorbygg AS og gjennom det å finansiere næringseiendommen i Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS. Selskapet er lokalisert i Trondheim.

Gullhaug Bidco AS har følgende datterselskaper:

Nydalen Kontorbygg AS
Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

Rettsvisende oversikt over utvikling, resultat og stilling

	Konsern	Selskap
	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2019
Driftsinntekter	87 520 186	0
Driftsresultat	41 311 227	-167 178
Årsresultat	-1 453 553	-15 684 775
	31.12.2019	31.12.2019
Balansesum	1 037 562 336	412 443 751
Egenkapital	346 320 100	412 173 333
Egenkapitalprosent	33,38 %	99,93 %

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for selskapet. Årsregnskapet gir en rettsvisende oversikt over utviklingen i konsernet, for resultat i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Konsernet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antakelsen ligger konsernets fremtidsutsikter.



Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet ansees som godt. Det sitter en kvinne og to menn i styret, men konsernet har ingen ansatte. Det er derfor ikke relevant med tiltak mot diskriminering.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø utover det som er normalt innenfor denne bransjen.

Likestilling

Kjønnsfordeling i prosent i bedriftens styre og ledelse:

Kvinner	Menn
33 %	67 %

Samfunnsansvar

Virksomheten har ikke utarbeidet retningslinjer, prinsipper eller prosedyrer vedrørende samfunnsansvar og foretaksstyring.

Investering, finansiering og likviditet

Investeringer i datterselskapene skjedde i forbindelse med konserndannelsen 01.11.2016.

Kontantstrømmene fra utleieinntektene ivaretar likviditetsbehovet med hensyn til driftskostnader og finanskostnader.

Fremtidig utvikling

Det er ved avleggelse av regnskapet en urolig markedssituasjon som følge av spredning av koronavirus i flere land. Tiltak for å hindre spredningen påvirker markedet og økonomien negativt.

Dette kan få følger for verdien på konsernets kundefordringer og fremtidig inntjening dersom leietakere ikke er i stand til å overholde sine forpliktelser. Dersom utbruddet/krisen blir langvarig kan det påvirke den virkelige verdien på konsernets eiendom.

Styret mener markedsuroen ikke vil påvirke konsernets inntjening verken på kort eller lang sikt. Dette skyldes leietakersammensetning og forventning om en forbigående usikker markedssituasjon. Eiendommen driftes for øvrig normalt med de tilpasninger av driftsrutiner og driftstider som er nødvendige sett i forhold til aktivitetsnivået på eiendommen.

Konsernets økonomiske og finansielle stilling er oversiktlig og god, og danner grunnlag for en stabil drift i årene som kommer.

Stockholm, 29.04.2020
Styret for Gullhaug Bidco AS

Ilija Batljan
Styrets leder

Sofia Eva-Lotta Strid
Styremedlem

Oscar Sven Lekander
Styremedlem



Gullhaug Bidco AS Konsern

RESULTATREGNSKAP

	Note	Konsern	
		2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	6	87 408 190	84 462 736
Andre driftsinntekter		111 996	256 601
Sum driftsinntekter		87 520 186	84 719 337
Driftskostnader eiendom		2 000 635	1 882 370
Vedlikeholdskostnader		70 033	498 582
Forvaltningskostnader	3	1 467 991	1 849 845
Avskrivninger	1	42 670 300	42 651 600
Sum driftskostnader		46 208 959	46 882 398
Driftsresultat		41 311 227	37 836 940
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra andre SBB-selskap	4	691 819	1 512 111
Annen renteinntekt		5 210	6 082
Rentekostnad til andre SBB-selskap	4	0	0
Annen rentekostnad	8	20 998 254	26 088 831
Annen finanskostnad		11 326 521	1 621 749
Netto finansresultat		-31 627 747	-26 192 387
Resultat før skattekostnad		9 683 480	11 644 553
Skattekostnad	5	11 137 033	5 450 575
Arsresultat		-1 453 553	6 193 978
Disponering av resultat			
Overført overkurs	2	-1 453 553	6 193 978
Overført til/fra annen egenkapital	2	0	0
Sum disponert		-1 453 553	6 193 978



Gullhaug Bidco AS Konsern

BALANSE PR. 31.12

EIENDELER	Note	Konsern	
		2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	1 017 040 702	1 059 496 919
Sum varige driftsmidler		1 017 040 702	1 059 496 919
Finansielle anleggsmidler			
Lån til andre SBB-selskaper	4	8 411 388	25 757 283
Andre langsiktige fordringer	10	3 395 233	5 819 043
Sum finansielle anleggsmidler		11 806 621	31 576 327
SUM ANLEGGSMIDLER		1 028 847 323	1 091 073 246
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		113 796	290 118
Andre kortsiktige fordringer		110 534	636 387
Fordring på andre SBB-selskaper	4	0	0
Sum fordringer		224 331	926 505
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	8 490 683	524 608
SUM OMLØPSMIDLER		8 715 013	1 451 114
SUM EIENDELER		1 037 562 336	1 092 524 360



Gullhaug Bidco AS Konsern

BALANSE PR. 31.12

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	Konsern	
		2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	3 000 000	1 000 000
Overkurs	2	343 320 100	275 038 392
Sum innskutt egenkapital		<u>346 320 100</u>	<u>276 038 392</u>
SUM EGENKAPITAL	2	<u>346 320 100</u>	<u>276 038 392</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	7 978 777	11 411 210
Sum avsetning for forpliktelser		<u>7 978 777</u>	<u>11 411 210</u>
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8, 9	620 000 000	762 857 144
Sum annen langsiktig gjeld		<u>620 000 000</u>	<u>762 857 144</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til andre SBB-selskaper	4	57 888 652	36 635 167
Leverandørgjeld		230 935	792 113
Betalbar skatt	5	1 833 962	475 089
Annen kortsiktig gjeld	8	3 309 910	4 315 243
Sum kortsiktig gjeld		<u>63 263 459</u>	<u>42 217 612</u>
SUM GJELD		<u>691 242 236</u>	<u>816 485 966</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>1 037 562 336</u>	<u>1 092 524 358</u>

Ilja Batljan
Styrets leder

Stockholm, 29.04.2020
Styret for Gullhaug Bidco AS

Oscar Sven Lekander
Styremedlem

Sofia Eva-Lotta Strid
Styremedlem

**Gullhaug Bidco AS Konsern****Kontantstrømoppstilling**

	2019	2018
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	9 683 480	11 644 553
Ordinære avskrivninger	42 670 300	42 651 600
Konsernintern renteinntekt	-691 819	-1 512 111
Periodisering lånefee	2 423 811	1 200 002
Påløpt rente	-1 074 364	-
Periodens betalte skatt	-475 089	-193 479
Endring i kundefordringer	161 818	-290 118
Endring i leverandørgjeld	-561 177	-410 584
Poster klassifisert som invest. - eller finans.aktiviteter	12 142 810	-
Endring i andre tidsavgrensingsposter	609 388	-1 472 636
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	64 889 158	51 617 226
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-214 083	-78 531
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-214 083	-78 531
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling ved nedbetaling av konsernintern gjeld	-56 709 000	-22 513 573
Utbetaling ved nedbetaling av obligasjonslån	-	-28 571 428
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-56 709 000	-51 085 001
Netto endring av kontanter og kontantekvivalenter	7 966 075	453 694
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	524 608	70 915
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12	8 490 683	524 608



Gullhaug Bidco AS Konsern

Regnskapsprinsipper

Konsernets virksomhet er forvaltning, utleie og finansiering av næringseiendommen Gullhaug Torg 4 i Oslo.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens alminnelige regler.

Det utarbeides konsernregnskap som kan hentes ut på hjemmesiden til konsernspissen Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB; <http://sbbnorden.se/>

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Gullhaug Bidco AS og selskaper som Gullhaug Bidco AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet utøver faktisk kontroll over selskapet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi hvis verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger reverseres hvis grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte fra tilknyttede selskaper inntektsføres samme år som det vedtas i givers regnskap. Overstiger utbytte andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Inntekter

Husleien inntektsføres lineært over leieperioden. Andre inntekter inntektsføres når ytelsen er levert. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Felleskostnader som viderebelastes leietakere blir balanseført sammen med a-konto innbetalinger fra leietaker og påvirker ikke resultatet utover et administrasjonspåslag som resultatføres. Avregningen av felleskostnader foretas på balansedagen. Felleskostnader som ikke kan belastes leietaker, kostnadsføres når kostnaden er påløpt.



Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Utsatt skatt på merverdier balanseføres ikke. Eiendom og utsatt skatt er nettoført ved konserndannelsen.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Tomt avskrives ikke. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Herunder bygg, teknisk anlegg, leietakertilpasninger og inventar. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Kontantstrømpstilling

Kontantstrømpstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.

**Gullhaug Bidco AS Konsern**

Noter til konsernregnskapet 2019

Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger inkl merverdier	Tomt inkl merverdier	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	947 612 251	204 154 685	1 151 766 936
Tilgang	214 083	-	214 083
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	947 826 334	204 154 685	1 151 981 019
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-	-	-
Akkumulerte avskrivninger 31.12	134 940 317	-	134 940 317
Balansført verdi pr. 31.12	812 886 017	204 154 685	1 017 040 702
Årets nedskrivninger	-	-	-
Årets avskrivninger	42 670 300	-	42 670 300
Sum ned-/avskrivninger	42 670 300	-	42 670 300

Antall år forventet økonomisk levelid
Avskrivningsplan

12-50
lineær IA
Ingen avskr.

Identifiserte merverdier fra oppkjøpstidspunktet gjelder bygg og tomt. Merverdierne avskrives etter samme avskrivningsplan som de underliggende eiendelene.

Note 2 Egenkapital og elere

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Aksjer per 31.12	1 000	3 000	3 000 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Gullhaug Hoidco AS	1 000	100 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %

Samtlige aksjer er pantsatt på førsteprioritet til fordel for Nordic Trustee ASA, orgnr 963 342 624, Haakon Vills gate 1, 0116 Oslo.
Se også note 9.

	Aksjekapital	Overkurs	Sum
Egenkapital 01.01	1 000 000	275 038 392	276 038 392
Årets resultat	-	-1 453 553	-1 453 553
Avgitt konsernbidrag	-	-54 249 868	-54 249 868
Mottatt konsernbidrag	-	9 096 720	9 096 720
Kapitalfornyelse juni	1 000 000	57 169 907	58 169 907
Kapitalfornyelse oktober	1 000 000	155 029 136	156 029 136
Tilleggsutbytte november	-	-97 310 636	-97 310 636
Egenkapital 31.12	3 000 000	343 320 100	346 320 100

Det ble gjennomført kapitalfornyelser med gjeldskonvertering 25. juni og 04. oktober 2019.

Note 3 Lønn, ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor**Ytelser til ledende personer**

Selskapet/ konsernet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret i 2019. Selskapet kommer således ikke inn under reglene for pliktig obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Ledelsen holder til i Stockholm i Sverige. Det er ikke ytel lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Honorarer, inkl. andel ikke fradragsberettiget mva.	2019	2018
Honorar til revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet	190 393	330 800
Honorar til revisor - bistand andre tjenester	17 040	-
Sum honorarer*	207 433	330 800

*Inkludert som del av forvaltningskostnader



Note 4 Mellomværende med eier og øvrige selskap i SBB Norway AS konsern

Mellomværende med eier og øvrige selskap i SBB Norway AS konsern:

	Kortsiktige fordringer	
	2019	2018
Kortsiktig fordring mot øvrige selskap i SBB Norway AS konsern	0	0
Sum kortsiktig fordring	0	0
	Kortsiktig gjeld	
	2019	2018
Kortsiktig gjeld til øvrige selskap i SBB Norway AS konsern	57 888 652	36 635 167
Sum kortsiktig gjeld	57 888 652	36 635 167
	Renteinntekt	
	2019	2018
Renteinntekt til SBB Norway AS	691 819	1 512 111
Sum renteinntekt på mellomværende	691 819	1 512 111
	Rentekostnad	
	2019	2018
Rentekostnad til SBB Norway AS	-	-
Sum rentekostnad på konsernmellomværende	-	-

Mellomværende med øvrige selskap i SBB Norway AS konsern 2019 består av mellomværende mot SBB Norway AS. Mellomværende renteberegnes med vanlige, forretningsmessige vilkår. Det er ikke avtalt tidspunkt for oppgjør av mellomværende.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2019	2018
Endring i utsatt skatt	-3 432 433	-3 450 603
Skatt på mottatt/(avgitt) konsernbidrag	12 735 503	8 426 088
Betalbar skatt på skattepliktig inntekt	1 833 962	475 089
Sum skattekostnad	11 137 033	5 450 575

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	9 683 480	11 644 553
Permanente forskjeller	12 229 333	12 243 173
Endring i midlertidige forskjeller	15 601 968	12 747 441
Avskåret rentefradrag	28 710 062	2 065 603
Mottatt/(avgitt) konsernbidrag	-57 888 652	-36 635 167
Årets skattegrunnlag	8 336 191	2 065 603

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Anleggsmidler fra selskapsregnskapet	36 841 207	52 443 175
Merverdier tomt, bygg og tekniske anlegg fra oppkjøpstidspunktet	-574 039	-574 039
Grunnlag for beregning av utsatt skatt (+)/ utsatt skattefordel (-)	36 267 168	51 869 136
Skattesats	22 %	22 %
Utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-)	7 978 777	11 411 210

Forklaring til årets skattekostnad:

22% / 23 % skatt av resultat før skatt	2 130 366	2 678 247
Permanente forskjeller (22% / 23 %)	2 690 453	2 815 930
Effekt av avskåret rentefradrag som ikke inngår i grunnlaget for utsatt skatt	6 316 214	475 089
Reduksjon grunnlag utsatt skattefordel (fra 23 % til 22 %)	-	-518 691
Beregnet skattekostnad	11 137 033	5 450 575

Effektiv skattesats	115,01 %	46,81 %
---------------------	----------	---------

Oppført betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på skattepliktig inntekt	1 833 962	475 089
Betalbar skatt i balansen	1 833 962	475 089

Utsatt skatt på merverdier er ikke balanseført. Basert på merverdiene utgjør utsatt skatt som ikke er balanseført følgende:

Merverdier	Bygg	Tomt
Merverdier per 31.12	424 961 739	182 809 940
Utsatt skatt 22 %	93 491 583	-



Note 6 Inntekter

Leieinntekter kommer i sin helhet fra utleie av næringsleie i Oslo.

Note 7 Bankinnskudd, bundne midler

Ingen del av konsernets bankbeholdning er bundne midler.

Note 8 Obligasjonslån

Gjeldspost med forfall senere enn 1 år fra balansedagen	2019	2018
Gjeld til Nordic Trustee ASA - obligasjonslån i Gullhaug Bidco AS	-	114 285 716
Gjeld til Nordic Trustee ASA - obligasjonslån i Nydalen Kontorbygg AS	620 000 000	620 000 000
Sum	620 000 000	734 285 716

Gjeldspost med forfall tidligere enn 1 år fra balansedagen

Gjeld til Nordic Trustee ASA - Påløpte renter obligasjonslån i Gullhaug Bidco AS	-	1 074 364
Gjeld til Nordic Trustee ASA - Påløpte renter obligasjonslån i Nydalen Kontorbygg AS	3 100 000	3 100 000
Gjeld til Nordic Trustee ASA - Avdrag på obligasjonslån i Gullhaug Bidco AS	-	28 571 428
Sum	3 100 000	32 745 792

Obligasjonslånet i Nydalen Kontorbygg AS er avdragsfritt, har en løpetid på 7 år fra 01.11.2016, og en rente på 3 %. Lånet i Gullhaug Bidco AS ble gjort opp i juni 2019.

Note 9 Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2019	2018
Gjeld til Nordic Trustee ASA - obligasjonslån i Nydalen Kontorbygg AS	620 000 000	620 000 000
Gjeld til Nordic Trustee ASA - obligasjonslån i Gullhaug Bidco AS	-	142 857 144
Sum	620 000 000	762 857 144

Pantsatte eiendeler

Aksjene i Nydalen Kontorbygg AS og eiendommen i Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS er pantsatt til fordel for obligasjonseierne ved Nordic Trustee ASA. Det er tinglyst en urådighetserklæring på eiendommen i favør Nordic Trustee ASA.

Bokført verdi på eiendommen er NOK 1 017 040 702

Markedsverdi per 31.12 er av uavhengige parter vurdert å være MRDNOK 1,195.

Note 10 Andre langsiktige fordringer

Andre langsiktige fordringer består av etableringsgebyr ifm opptrekk av obligasjonslånene. Etableringsgebyrene er periodisert over lånenes løptid, og er fordelt iht nedenstående oversikt.

	Opprinnelig etableringsgebyr	Hittil kostnadsført	Gjenværende balanseført etableringsgebyr	Utløpsdato lån
Etableringsgebyr lån i Nydalen Kontorbygg AS	6 200 000	2 804 767	3 395 233	01.11.2023
Sum	6 200 000	2 804 767	3 395 233	

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Det er ved avleggelse av regnskapet en urolig markedssituasjon som følge av spredning av koronavirus i flere land. Tiltak for å hindre spredningen påvirker markedet og økonomien negativt.

Dette kan få følger for konsernets fremtidige inntjening dersom leietakere i konsernet ikke er i stand til å overholde sine forpliktelser. Dersom utbruddet/krisen blir langvarig kan det påvirke den virkelige verdien på eiendommen i konsernet.

Styret mener koronaviruset ikke vil påvirke konsernets inntjening på kort eller lang sikt. Dette skyldes konsernets leietakersammensetning og forventning om en forbigående usikker markedssituasjon. Regnskapet er ularbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener konsekvensene av utbruddet ikke vil endre på denne forutsetningen.



Resultatregnskap			
Gullhaug Bidco AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Forvaltningskostnader	2	167 178	212 097
Sum driftskostnader		<u>167 178</u>	<u>212 097</u>
Driftsresultat		<u>-167 178</u>	<u>-212 097</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6	0	46 666 883
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	3 209 211	2 065 603
Annen rentekostnad		11 068 579	7 481 306
Annen finanskostnad		1 636 610	587 502
Resultat av finansposter		<u>-15 914 401</u>	<u>36 532 472</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-16 081 579</u>	<u>36 320 375</u>
Skattekostnad	3	-396 804	8 813 510
Årsresultat	7	<u>-15 684 775</u>	<u>27 506 865</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	7	0	28 209 079
Overført annen egenkapital	7	0	-702 214
Overført overkurs	7	15 684 775	0
Sum overføringer		<u>-15 684 775</u>	<u>27 506 865</u>



Balanse			
Gullhaug Bidco AS			
Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	412 142 022	510 644 135
Andre langsiktige fordringer		0	1 538 092
Sum finansielle anleggsmidler		<u>412 142 022</u>	<u>512 182 226</u>
Sum anleggsmidler		<u>412 142 022</u>	<u>512 182 226</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	98 518
Fordring på selskap i samme konsern	6	265 564	46 666 883
Sum fordringer		<u>265 564</u>	<u>46 765 401</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	36 164	17 018
Sum omløpsmidler		<u>301 728</u>	<u>46 782 419</u>
Sum eiendeler		<u>412 443 751</u>	<u>558 964 646</u>



Balanse			
Gullhaug Bidco AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	3 000 000	1 000 000
Overkurs	7	408 966 193	309 208 585
Annen innskutt egenkapital	7	207 140	0
Sum innskutt egenkapital		<u>412 173 333</u>	<u>310 208 585</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	0	553 976
Sum opptjent egenkapital		<u>0</u>	<u>553 976</u>
Sum egenkapital		<u>412 173 333</u>	<u>310 762 561</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	0	338 380
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>338 380</u>
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		0	142 857 144
Gjeld til selskap i samme konsern	6	270 418	66 819 488
Sum annen langsiktig gjeld		<u>270 418</u>	<u>209 676 632</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	2 453
Betalbar skatt	3	0	475 089
Gjeld til selskap i samme konsern	6	0	36 635 167
Annen kortsiktig gjeld	6	0	1 074 364
Sum kortsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>38 187 073</u>
Sum gjeld		<u>270 418</u>	<u>248 202 085</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>412 443 751</u>	<u>558 964 646</u>



Balanse

Gullhaug Bidco AS

Stockholm, 29.04.2020

Styret i Gullhaug Bidco AS

Ilija Batljan
Styreleder

Sofia Eva-Lotta Strid
Styremedlem

Oscar Sven Lekander
Styremedlem

**Indirekte kontantstrøm**

Gullhaug Bidco AS

	Note	2019	2018
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-16 081 579	36 320 375
Periodens betalte skatt		-475 089	-193 479
Konsernintern rente		3 209 211	2 065 603
Periodisering lånefee		1 538 092	314 288
Påløpt rente		-1 074 364	-233 636
Inntektsført konsernbidrag		0	-46 666 883
Endring i leverandørgjeld		-2 453	-49 352
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktivitet		12 142 810	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter		98 518	121 004
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-644 854</u>	<u>-8 322 080</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-28 571 428
Innbetaling konsernmellomværende		664 000	36 892 783
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>664 000</u>	<u>8 321 355</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter			
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy		17 018	17 743
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>36 164</u>	<u>17 018</u>



Noter til årsregnskapet 2019

Gullhaug Bidco AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Selskapets virksomhet består i å eie aksjene i datterselskapet Nydalen Kontorbygg AS.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens alminnelige regler.

Det utarbeides konsernregnskap som kan hentes ut på hjemmesiden til konsernspissen Samhøllsbyggnadsbolaget i Norden AB; <http://sbbnorden.se/>

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringsens verdi i balansen til morselskapet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

**Noter til årsregnskapet 2019**

Gullhaug Bidco AS

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor**Lønnskostnad**

Selskapet har ingen ansatte i 2019.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ledelsen

Ledelsen holder til i Stockholm i Sverige. Det er ikke gitt ytelser til ledende personer i 2019.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 40 743.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 17 040.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	8 426 088
Betalbar skatt	0	475 089
Skatteeffekt på mottatt konsernbidrag	-58 424	0
Endring i utsatt skatt	-338 380	-87 667
Skattekostnad ordinært resultat	-396 804	8 813 510
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-16 081 579	36 320 375
Permanente forskjeller	133	504
Endring i midlertidige forskjeller	1 538 092	314 288
Mottatt konsernbidrag	265 564	0
Avgitt konsernbidrag	0	-36 635 167
Avskåret rentefradrag	14 277 790	2 065 603
Skattepliktig inntekt	0	2 065 603
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat før mottatt konsernbidrag	-58 424	-1 832 206
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-8 426 088
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	58 424	10 733 383
Sum betalbar skatt i balansen	0	475 089
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-16 081 579	36 320 375
Beregnet skatt av resultat før skatt	-3 537 947	8 353 686
Skatteeffekt av permanente forskjeller	29	116
Effekt av avskåret rentefradrag som ikke inngår i grunnlaget for utsatt skatt	3 141 114	475 089
Effekt av endring av skattesats	0	-15 381
Sum	-396 804	8 813 510
Effektiv skattesats	2,5 %	24,3 %



Noter til årsregnskapet 2019

Gullhaug Bidco AS

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

	2019	2018	Endring
Andre forskjeller	0	1 538 092	1 538 092
Avskåret rentefradrag	-17 149 557	-2 871 767	14 277 790
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	17 149 557	2 871 767	-14 277 790
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	1 538 092	1 538 092
Utsatt skattefordel (22 %)	0	338 380	338 380
Effekt av endring av skattesats	0	-15 381	

Note 4 Aksjer i datterselskap

	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	Balansført verdi	Resultat 2019	Egenkapital 31.12.2019
Nydalen Kontorbygg AS	Trondheim	100%	412 142 022	-17 510 484	54 977 143
Totalt		100 %	412 142 022	-17 510 484	54 977 143

Det er merverdier i eiendommen i underliggende selskap, og den verdijusterte egenkapitalen er vurdert høyere enn bokført egenkapital. Eiendommen i Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS (underliggende selskap) ble vurdert til 1,195 MRDNOK per 31.12.2019 mens bokført verdi er 0,41 MRDNOK per 31.12.2019.

Note 5 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.2019.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019	2018
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	265 564	46 666 883
Sum	265 564	46 666 883
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	270 418	66 819 488
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	36 635 167
Sum	270 418	103 454 655

Mellomværende renteberegnes iht avtale. Det er ikke avtalt tidspunkt for oppgjør av mellomværende. Det er mottatt konsernbidrag med skattemessig virkning fra SBB Norway AS på NOK 265 564.

**Noter til årsregnskapet 2019**

Gullhaug Bidco AS

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	1 000 000	309 208 585	0	553 976	310 762 561
Pr 01.01.2019	1 000 000	309 208 585	0	553 976	310 762 561
Kapitalforhøyelse juni	1 000 000	57 169 907	0	0	58 169 907
Kapitalforhøyelse oktober	1 000 000	155 029 136			156 029 136
Årets resultat		-15 130 799	0	-553 976	-15 684 775
Tingsutbytte november		-97 310 636		0	-97 310 636
Konsernbidrag mottatt			207 140		207 140
Pr 31.12.2019	3 000 000	408 966 193	207 140	0	412 173 333

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet og at denne forutsetningen er til stede.

Det ble gjennomført kapitalforhøyelser med gjeldskonvertering 25. juni og 04. oktober 2019.

Selskapet delte ut et tilleggsutbytte i november 2019.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Gullhaug Bidco AS pr. 31.12.2019 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	3 000	3 000 000
Sum	1 000	3 000	3 000 000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
GULLHAUG HOLDCO AS	1 000	100 %	100 %
Totalt	1 000	100 %	100 %

Note 9 Transaksjoner med nærstående

Det ble gjennomført to kapitalforhøyelser med gjeldskonvertering i selskapet henholdsvis 25. juni 2019 og 4. oktober 2019. Det ble gjennomført et tingsutbytte fra selskapet 21. november 2019.

Det har ikke vært andre transaksjoner med nærstående i 2019 sett bort fra ovennevnte transaksjoner, mellomværende og renteberegning av mellomværende som vist i note 6.



Noter til årsregnskapet 2019

Gullhaug Bidco AS

Note 10 Hendelser etter balansedagen

Det er ved avleggelse av regnskapet en urolig markedssituasjon som følge av spredning av koronavirus i flere land. Tiltak for å hindre spredningen påvirker markedet og økonomien negativt.

Dette kan få følger for konsernets fremtidige inntjening dersom leietakere i datterselskap ikke er i stand til å overholde sine forpliktelser. Dersom utbruddet/krisen blir langvarig kan det påvirke den virkelige verdien på eiendommen i underliggende datterselskap og derfor også aksjene.

Styret mener koronaviruset ikke vil påvirke underliggende datterselskaps inntjening på kort eller lang sikt. Dette skyldes underliggende datterselskaps leietakersammensetning og forventning om en forbigående usikker markedssituasjon. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener konsekvensene av utbruddet ikke vil endre på denne forutsetningen.