



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 23.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter boliger	2	401 448 611	
Leieinntekter		2 041 180	
<b>Sum inntekter</b>		<b>403 489 791</b>	
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2	316 814 558	
Driftsutgifter eiendom		533 833	50 834
Ordinære avskrivninger	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	42 509 667	-32 550 793
Markedsføring og andre driftskostnader	3	23 332	22 047
<b>Sum kostnader</b>		<b>359 881 390</b>	<b>-32 477 912</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>43 608 401</b>	<b>32 477 912</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	8 146 056	4 574 377
Annen rentekostnad		230	
Annen finanskostnad		11 558	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 157 844</b>	<b>4 574 377</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 157 844</b>	<b>-4 574 377</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>35 450 557</b>	<b>27 903 535</b>
Skattekostnad på resultat	6	7 799 123	6 138 777
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>27 651 434</b>	<b>21 764 758</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>27 651 434</b>	<b>21 764 758</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>27 651 434</b>	<b>21 764 758</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>27 651 434</b>	<b>21 764 758</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra fond for urealisert gevinst		-25 389 618	25 389 618



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avgitt konsernbidrag	7		
Avsatt til annen egenkapital		53 041 052	
Overført fra annen egenkapital			-528 185
Overført fra annen innskutt egenkapital			-3 096 675
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>27 651 434</b>	<b>21 764 758</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringsseiendom	4	277 625 740	271 247 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>277 625 740</b>	<b>271 247 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>277 625 740</b>	<b>271 247 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter i arbeid og ferdige boliger for salg	2	5 480 929	241 108 521
<b>Sum varer</b>		<b>5 480 929</b>	<b>241 108 521</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		855 621	
Andre kortsiktige fordringer		60 764 196	28 792
Fordringer på foretak i samme konsern			16 373 757
<b>Sum fordringer</b>		<b>61 619 817</b>	<b>16 402 549</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>67 100 747</b>	<b>257 511 070</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>344 726 487</b>	<b>528 758 070</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7	21 447 072	21 447 072
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	7	<b>21 547 072</b>	<b>21 547 072</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealisert gevinst	7		25 389 618



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen egenkapital	7	53 041 052	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>53 041 052</b>	<b>25 389 618</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>74 588 124</b>	<b>46 936 690</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	3 960 642	10 356 124
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 960 642</b>	<b>10 356 124</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	217 040 664	468 660 829
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>217 040 664</b>	<b>468 660 829</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>221 001 306</b>	<b>479 016 953</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 947 348	2 459 541
Betalbar skatt	6	14 194 605	
Skyldig offentlige avgifter	9	230 525	
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		1 302 558	344 886
Annen kortsiktig gjeld		26 462 021	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>49 137 056</b>	<b>2 804 427</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>270 138 363</b>	<b>481 821 380</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>344 726 487</b>	<b>528 758 070</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 504494

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 23.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 22.06.2024



Organisasjonsnr: 990 589 844  
AVANTOR GULLHAUG TORG 2A AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter boliger	2	401 448 611	
Leieinntekter		2 041 180	
<b>Sum inntekter</b>		<b>403 489 791</b>	
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2	316 814 558	
Driftsutgifter eiendom		533 833	50 834
Ordinære avskrivninger	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	42 509 667	-32 550 793
Markedsføring og andre driftskostnader	3	23 332	22 047
<b>Sum kostnader</b>		<b>359 881 390</b>	<b>-32 477 912</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>43 608 401</b>	<b>32 477 912</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	8 146 056	4 574 377
Annen rentekostnad		230	
Annen finanskostnad		11 558	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 157 844</b>	<b>4 574 377</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 157 844</b>	<b>-4 574 377</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>35 450 557</b>	<b>27 903 535</b>
Skattekostnad på resultat	6	7 799 123	6 138 777
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>27 651 434</b>	<b>21 764 758</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>27 651 434</b>	<b>21 764 758</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>27 651 434</b>	<b>21 764 758</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>27 651 434</b>	<b>21 764 758</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra fond for urealisert gevinst		-25 389 618	25 389 618
Avgitt konsernbidrag	7		
Avsatt til annen egenkapital		53 041 052	



Overført fra annen egenkapital		-528 185
Overført fra annen innskutt egenkapital		-3 096 675
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>27 651 434</b>	<b>21 764 758</b>



Organisasjonsnr: 990 589 844  
AVANTOR GULLHAUG TORG 2A AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	4	277 625 740	271 247 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>277 625 740</b>	<b>271 247 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>277 625 740</b>	<b>271 247 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter i arbeid og ferdige boliger for salg	2	5 480 929	241 108 521
<b>Sum varer</b>		<b>5 480 929</b>	<b>241 108 521</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		855 621	
Andre kortsiktige fordringer		60 764 196	28 792
Fordringer på foretak i samme konsern			16 373 757
<b>Sum fordringer</b>		<b>61 619 817</b>	<b>16 402 549</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>67 100 747</b>	<b>257 511 070</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>344 726 487</b>	<b>528 758 070</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7	21 447 072	21 447 072
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>21 547 072</b>	<b>21 547 072</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealisert gevinst	7		25 389 618
Annen egenkapital	7	53 041 052	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>53 041 052</b>	<b>25 389 618</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>74 588 124</b>	<b>46 936 690</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	3 960 642	10 356 124
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>3 960 642</b>	<b>10 356 124</b>



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	217 040 664	468 660 829
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>217 040 664</b>	<b>468 660 829</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>221 001 306</b>	<b>479 016 953</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 947 348	2 459 541
Betalbar skatt	6	14 194 605	
Skyldig offentlige avgifter	9	230 525	
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		1 302 558	344 886
Annen kortsiktig gjeld		26 462 021	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>49 137 056</b>	<b>2 804 427</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>270 138 363</b>	<b>481 821 380</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>344 726 487</b>	<b>528 758 070</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.



# Årsregnskap 2023

## Avantor Gullhaug Torg 2A AS

Organisasjonsnummer 990 589 844

**Innhold:**

Styrets beretning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter



## Avantor Gullhaug Torg 2A AS Styrets beretning 2023

### Virksomhetens art og sted

Avantor Gullhaug Torg 2A AS er i ferd med å fullføre byggingen av et kombinert bolig- og næringsbygg sentralt i Nydalen i Oslo. Selskapet har forretningsadresse i Oslo.

### Utvikling i resultat og stilling og fortsatt drift

Prosjektet som er i ferd med å bli fullført består av 40 leiligheter og ca 5800 kvm næringsarealer. 37 av 40 leiligheter er solgt og levert i desember 2023 og januar 2024. Det gjenstår således salg av tre leiligheter. Videre gjenstår utleie av omlag 1200 kvm av næringsarealene.

Det er bokført inntekt knyttet til salg av boliger med NOK 401,4 millioner og kostnadsført projektkostnader med NOK 316,8 millioner. Det ble ikke solgt boliger i 2022.

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

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 er i sluttfasen med å utvikle sin miljøstrategi til en bærekraftsstrategi som omfatter miljø (E), sosiale (S) og styringsmessige forhold (G). I den forbindelse ble det høsten 2023 gjennomført en dobbel vesentlighetsanalyse for å identifisere de bærekraftstemaene som er viktigst for virksomheten i konsernet. Analysen danner også grunnlaget for rapportering etter EUs bærekraftsdirektiv, CSRD som Avantor skal rapportere etter fra og med år 2025. Analysen viser at de mest vesentlige bærekraftstemaene for konsernet er Klimaendringer, Energi, Ressursbruk og sirkulærøkonomi, Bærekraftig stedsutvikling og Ansvarlig forretningspraksis. Avantor har koblet resultatet fra den doble vesentlighetsanalysen til FNs bærekraftsmål og definert ambisjon og konkrete mål knyttet til disse for perioden frem til 2026. På Avantors nettside ([avantor.no](http://avantor.no)) finner man mer informasjon om konsernets bærekraftsarbeid og ambisjonene og målene fra den nye bærekraftsstrategien vil bli publisert der.

### 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 vil bli ferdigstilt i 2024, herunder sluttoppgjør med entreprenør. Prosjektkostnadene og gevinst ved salg av boliger i 2023 er bokført basert på beste estimat for ferdigstilling av prosjektet. Boligmarkedet, og spesielt nyboligmarkedet, har vært krevende i store deler av 2023 og hittil i 2024. Det foreligger derfor usikkerhet med hensyn til når de tre gjenværende leilighetene vil bli solgt.

Oslo, 19.03.2024

Øystein Frederik Thorup  
Styreleder

Marianne Njåstein  
Styremedlem

Jørgen Mathisen  
Daglig leder



<b>Resultatregnskap</b>			
Avantor Gullhaug Torg 2A AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leieinntekter		2 041 180	0
Salgsinntekter boliger	2	401 448 611	0
Sum driftsinntekter		<u>403 489 791</u>	<u>0</u>
Driftsutgifter eiendom		533 833	50 834
Prosjektkostnader boliger for salg	2	316 814 558	0
Markedsføring og andre driftskostnader	3	23 332	22 047
Driftsresultat før verdiregulering investeringseiendom		<u>86 118 068</u>	<u>-72 881</u>
Verdiregulering investeringseiendom	4	-42 509 667	32 550 793
Driftsresultat		<u>43 608 401</u>	<u>32 477 912</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	8 146 056	4 574 377
Annen rentekostnad		230	0
Annen finanskostnad		11 558	0
Resultat av finansposter		<u>-8 157 844</u>	<u>-4 574 377</u>
Resultat før skattekostnad		<u>35 450 557</u>	<u>27 903 535</u>
Skattekostnad på resultat	6	7 799 123	6 138 777
Årsresultat	7	<u>27 651 434</u>	<u>21 764 758</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		53 041 052	0
Overført til/fra fond for urealisert gevinst		-25 389 618	25 389 618
Overført fra annen egenkapital		0	-528 185
Overført fra annen innskutt egenkapital		0	-3 096 675
Sum overføringer		<u>27 651 434</u>	<u>21 764 758</u>



<b>Balanse</b>			
Avantor Gullhaug Torg 2A AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	4	277 625 740	271 247 000
Sum varige driftsmidler		<u>277 625 740</u>	<u>271 247 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>277 625 740</u>	<u>271 247 000</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekter i arbeid og ferdige boliger for salg	2	5 480 929	241 108 521
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		855 621	0
Andre kortsiktige fordringer		60 764 196	28 792
Fordringer på foretak i samme konsern		0	16 373 757
Sum fordringer		<u>61 619 817</u>	<u>16 402 549</u>
Sum omløpsmidler		<u>67 100 747</u>	<u>257 511 070</u>
Sum eiendeler		<u>344 726 487</u>	<u>528 758 070</u>



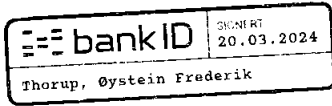
<b>Balanse</b>			
Avantor Gullhaug Torg 2A AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7	21 447 072	21 447 072
Sum innskutt egenkapital	7	<u>21 547 072</u>	<u>21 547 072</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealisert gevinst	7	0	25 389 618
Annen egenkapital	7	53 041 052	0
Sum opptjent egenkapital		<u>53 041 052</u>	<u>25 389 618</u>
Sum egenkapital	7	<u>74 588 124</u>	<u>46 936 690</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	3 960 642	10 356 124
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	5	217 040 664	468 660 829
Sum annen langsiktig gjeld		<u>217 040 664</u>	<u>468 660 829</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 947 348	2 459 541
Betalbar skatt	6	14 194 605	0
Skyldig offentlige avgifter	9	230 525	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		1 302 558	344 886
Annen kortsiktig gjeld		26 462 021	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>49 137 056</u>	<u>2 804 427</u>
Sum gjeld		<u>270 138 363</u>	<u>481 821 380</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>344 726 487</u>	<u>528 758 070</u>



## Balanse

Avantor Gullhaug Torg 2A AS

Oslo, 19.03.2024



Øystein Frederik Thorup  
Styreleder



Marianne Njåstein  
Styremedlem



Jørgen Mathisen  
Daglig leder



<b>Indirekte kontantstrøm</b>			
<b>Avantor Gullhaug Torg 2A AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		35 450 557	27 903 535
Verdiregulering		42 509 667	-32 550 793
Endring i boligprosjekter for salg		235 627 592	-61 743 278
Endring i kundefordringer		-855 621	0
Endring i leverandørgjeld		4 487 807	-28 954 653
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-33 085 187	-192 534
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u><b>284 134 814</b></u>	<u><b>-95 537 722</b></u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-48 888 407	-63 084 834
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u><b>-48 888 407</b></u>	<u><b>-63 084 834</b></u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger - Lån fra morselskap via konsernkonti	5	-251 620 164	158 002 698
Innbetalinger av konsernbidrag		16 373 757	3 879 158
Utbetalinger av konsernbidrag		0	3 259 300
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u><b>-235 246 407</b></u>	<u><b>158 622 556</b></u>
Netto endring		<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende 01.01.		<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende 31.12.		<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></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 er tilnærmet fullført. Det gjenstår noe arbeid, spesielt utomhus. Andel vedrørende boliger for salg er klassifisert som Prosjekter i arbeid og ferdige boliger for salg (under omløpsmidler), og næringsbygget som investeringseiendom. 37 av de 40 boligene i prosjektet er solgt, hvorav 35 er levert i 2023 og to i januar 2024.

Det er bokført inntekt knyttet til salg av boliger med NOK 401,4 millioner og kostnadsført prosjektkostnader med NOK 316,8 millioner. Det ble ikke solgt boliger i 2022.

	Regnsk. ført verdi 1.1.	Årets tilgang	Årets avgang	Regnsk. ført verdi 31.12.
Prosjekt i arbeid	241 108 521	81 186 966	-316 814 558	5 480 929

## 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 21 794 i 2023.

## Note 4 Varige driftsmidler

	Investerings- eiendom	Sum
Inngående balanse	271 247 000	271 247 000
Påkostninger	48 888 407	48 888 407
Verdiregulering	-42 509 667	-42 509 667
<b>Utgående balanse</b>	<b>277 625 740</b>	<b>277 625 740</b>

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 er tilnærmet fullført. Det gjenstår noe arbeid, spesielt utomhus. Andel vedrørende boliger for salg er klassifisert som Prosjekter i arbeid og ferdige boliger for salg (under omløpsmidler), og næringsbygget som investeringseiendom. Per 31.12.2023 er det inngått leiekontrakt for 79 % av leiearealet.

### 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 %	- 6 400 000
Markedsleie	+ 10 %	+ 24 000 000



### 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

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	14 194 605	-3 602 227
Endring i utsatt skatt	-6 395 482	9 741 004
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>7 799 123</b>	<b>6 138 777</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	35 450 557	27 903 535
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	29 070 377	-44 277 292
Mottatt konsernbidrag	0	16 373 757
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>64 520 934</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	14 194 605	-3 602 227
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	3 602 227
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>14 194 605</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	35 450 557	27 903 535
Beregnet skatt av resultat før skatt	7 799 123	6 138 778
<b>Sum</b>	<b>7 799 123</b>	<b>6 138 778</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>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	15 637 903	32 550 793	16 912 890
Andre forskjeller	2 365 013	14 522 500	12 157 487
<b>Sum</b>	<b>18 002 917</b>	<b>47 073 293</b>	<b>29 070 377</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>18 002 917</b>	<b>47 073 293</b>	<b>29 070 377</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>3 960 642</b>	<b>10 356 125</b>	<b>6 395 483</b>



## Note 7 Egenkapitalutvikling

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealisert gevinst	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.	100 000	21 447 072	25 389 618	0	46 936 690
Årets resultat	0	0	-25 389 618	53 041 052	27 651 434
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>21 447 072</b>	<b>0</b>	<b>53 041 052</b>	<b>74 588 124</b>

## 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.



# 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 2023, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling 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 2023 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](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 990 211 282

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.

Pemneo Dokumentnøkkel: OCT17K-J81TZ-JM4XH-UVQMS-WTZEF-4SLUO



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Avantor Gullhaug 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, 4. april 2024  
Deloitte AS

**Olav Kr. Stokkenes**  
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: OCT7K-J8TZ-JM4XH-UVQMS-WTZEF-4SLUO



# 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."

## Olav Kristian Stokkenes

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-2172978

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-04-05 12:00:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OCT7K-J81TZ-JM4XH-UVQMS-WTZEF-4SLU0

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/validator>