



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 854 770
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AVANTOR NYDALSVEIEN 12 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: Ja
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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		28 070 099	33 003 603
Sum inntekter		28 070 099	33 003 603
Kostnader			
Driftsutgifter eiendom		7 175 914	5 041 314
Avskrivning av driftsmidler	3		
Verdiendring investeringseiendom	3	102 436 116	43 296 526
Markedsføring og andre driftskostnader	2	974 423	329 133
Sum kostnader		110 586 454	48 666 973
Driftsresultat		-82 516 354	-15 663 370
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen finansinntekt		413	
Sum finansinntekter		413	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	9 726 040	1 256 009
Annen rentekostnad		521	
Sum finanskostnader		9 726 561	1 256 009
Netto finans		-9 726 147	-1 256 009
Ordinært resultat før skattekostnad		-92 242 502	-16 919 379
Skattekostnad på resultat	5	-20 293 350	-3 722 263
Ordinært resultat etter skattekostnad		-71 949 152	-13 197 116
Årsresultat	6	-71 949 152	-13 197 116
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-71 949 152	-13 197 116
Totalresultat		-71 949 152	-13 197 116
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overført til/fra fond for urealisert gevinst		-79 900 171	-32 410 597
Avgitt konsernbidrag	6		170 467 885
Avsatt til annen egenkapital		7 951 019	
Overført fra annen egenkapital			-150 957 624
Overført fra annen innskutt egenkapital			-296 780
Sum overføringer og disponeringer		-71 949 152	-13 197 116



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	3	672 200 000	751 400 000
Sum varige driftsmidler		672 200 000	751 400 000
Sum anleggsmidler		672 200 000	751 400 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 002 153	3 107 778
Andre kortsiktige fordringer		1 403 294	1 356 559
Konsernfordringer		7 538 761	22 808
Sum fordringer		10 944 207	4 487 145
Sum omløpsmidler		10 944 207	4 487 145
SUM EIENDELER		683 144 207	755 887 145
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	71 574 140	71 574 140
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6	5 870 860	
Sum innskutt egenkapital		77 445 000	71 574 140
Opptjent egenkapital			
Fond for urealisert gevinst	6	265 776 767	345 676 938



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital	6	8 096 569	145 550
Sum opptjent egenkapital		273 873 336	345 822 488
Sum egenkapital	6	351 318 336	417 396 628
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	102 452 017	121 089 484
Sum avsetninger for forpliktelser		102 452 017	121 089 484
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	223 825 985	35 101 829
Sum annen langsiktig gjeld		223 825 985	35 101 829
Sum langsiktig gjeld		326 278 001	156 191 313
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 159 129	6 755 220
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter	8	1 048 666	
Kortsiktig konserngjeld		340 074	174 844 767
Annen kortsiktig gjeld			699 217
Sum kortsiktig gjeld		5 547 869	182 299 204
Sum gjeld		331 825 871	338 490 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		683 144 207	755 887 145



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 502709

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 854 770
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AVANTOR NYDALSVEIEN 12 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: Ja
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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 923 854 770
AVANTOR NYDALSVÆIEN 12 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		28 070 099	33 003 603
Sum inntekter		28 070 099	33 003 603
Kostnader			
Driftsutgifter eiendom		7 175 914	5 041 314
Avskrivning av driftsmidler	3		
Verdiendring			
investeringseiendom	3	102 436 116	43 296 526
Markedsføring og andre			
driftskostnader	2	974 423	329 133
Sum kostnader		110 586 454	48 666 973
Driftsresultat		-82 516 354	-15 663 370
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak			
i samme konsern	4		
Annen finansinntekt		413	
Sum finansinntekter		413	
Rentekostnad til foretak			
i samme konsern	4	9 726 040	1 256 009
Annen rentekostnad		521	
Sum finanskostnader		9 726 561	1 256 009
Netto finans		-9 726 147	-1 256 009
Ordinært resultat før			
skattekostnad		-92 242 502	-16 919 379
Skattekostnad på resultat	5	-20 293 350	-3 722 263
Ordinært resultat etter			
skattekostnad		-71 949 152	-13 197 116
Årsresultat	6	-71 949 152	-13 197 116
Årsresultat etter			
minoritetsinteresser		-71 949 152	-13 197 116
Totalresultat		-71 949 152	-13 197 116
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra fond for			
urealisert gevinst		-79 900 171	-32 410 597
Avgitt konsernbidrag	6		170 467 885
Avsatt til annen			
egenkapital		7 951 019	



Overført fra annen egenkapital		-150 957 624
Overført fra annen innskutt egenkapital		-296 780
Sum overføringer og disponeringer	-71 949 152	-13 197 116



Organisasjonsnr: 923 854 770
AVANTOR NYDALSVÆIEN 12 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Varige driftsmidler

Investeringseiendom 3 672 200 000 751 400 000

Sum varige driftsmidler 672 200 000 751 400 000

Sum anleggsmidler 672 200 000 751 400 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 2 002 153 3 107 778

Andre kortsiktige fordringer 1 403 294 1 356 559

Konsernfordringer 7 538 761 22 808

Sum fordringer 10 944 207 4 487 145

Sum omløpsmidler 10 944 207 4 487 145

SUM EIENDELER 683 144 207 755 887 145

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 7 71 574 140 71 574 140

Overkurs 6

Annen innskutt egenkapital 6 5 870 860

Sum innskutt egenkapital 77 445 000 71 574 140

Opptjent egenkapital

Fond for urealisert gevinst 6 265 776 767 345 676 938

Annen egenkapital 6 8 096 569 145 550

Sum opptjent egenkapital 273 873 336 345 822 488

Sum egenkapital 6 351 318 336 417 396 628

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 5 102 452 017 121 089 484

Sum avsetninger for forpliktelses 102 452 017 121 089 484

Annen langsiktig gjeld



Langsiktig konserngjeld	4	223 825 985	35 101 829
Sum annen langsiktig gjeld		223 825 985	35 101 829
Sum langsiktig gjeld		326 278 001	156 191 313
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 159 129	6 755 220
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter	8	1 048 666	
Kortsiktig konserngjeld		340 074	174 844 767
Annen kortsiktig gjeld			699 217
Sum kortsiktig gjeld		5 547 869	182 299 204
Sum gjeld		331 825 871	338 490 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		683 144 207	755 887 145



Organisasjonsnr: 923 854 770
AVANTOR NYDALSVÆIEN 12 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Deloitte.

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

+47 38 12 27 22
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Avantor Nydalsveien 12 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Avantor Nydalsveien 12 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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.

Styret og ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et 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.

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

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

© Deloitte AS

Permeo Dokumentnøkkel: E45FV-E4GC6-SEKPO-3B57X-3QKCO-DUW3M



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning
Avantor Nydalsveien 12 AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: E45FY-E4GC6-5EKP0-3B57X-3QKCO-DUW3M



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 06:33:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E45FY-E4GC6-5EKPO-3B57X-3QKCO-DUW3M

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>



Årsregnskap 2023

Avantor Nydalsveien 12 AS

Organisasjonsnummer 923 854 770

Innhold:

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter



Resultatregnskap			
Avantor Nydalsveien 12 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		28 070 099	33 003 603
Sum driftsinntekter		<u>28 070 099</u>	<u>33 003 603</u>
Driftsutgifter eiendom		7 175 914	5 041 314
Markedsføring og andre driftskostnader	2	974 423	329 133
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendom		<u>19 919 762</u>	<u>27 633 156</u>
Verdiendring investeringseiendom	3	-102 436 116	-43 296 526
Driftsresultat		<u>-82 516 354</u>	<u>-15 663 370</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		413	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	9 726 040	1 256 009
Annen rentekostnad		521	0
Resultat av finansposter		<u>-9 726 147</u>	<u>-1 256 009</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-92 242 502</u>	<u>-16 919 379</u>
Skattekostnad på resultat	5	-20 293 350	-3 722 263
Årsresultat	6	<u>-71 949 152</u>	<u>-13 197 116</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	6	0	170 467 885
Avsatt til annen egenkapital		7 951 019	0
Overført til/fra fond for urealisert gevinst		-79 900 171	-32 410 597
Overført fra annen egenkapital		0	-150 957 624
Overført fra annen innskutt egenkapital		0	-296 780
Sum overføringer		<u>-71 949 152</u>	<u>-13 197 116</u>



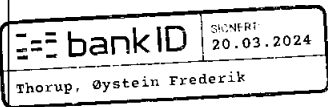
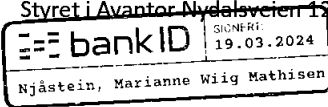

Balanse			
Avantor Nydalsveien 12 AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	3	672 200 000	751 400 000
Sum varige driftsmidler		672 200 000	751 400 000
Sum anleggsmidler		672 200 000	751 400 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 002 153	3 107 778
Andre kortsiktige fordringer		1 403 294	1 356 559
Kortsiktige konsernfordringer		7 538 761	22 808
Sum fordringer		10 944 207	4 487 145
Sum omløpsmidler		10 944 207	4 487 145
Sum eiendeler		683 144 207	755 887 145



Balanse			
Avantor Nydalsveien 12 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	71 574 140	71 574 140
Annen innskutt egenkapital	6	5 870 860	0
Sum innskutt egenkapital		77 445 000	71 574 140
Opptjent egenkapital			
Fond for urealisert gevinst	6	265 776 767	345 676 938
Annen egenkapital	6	8 096 569	145 550
Sum opptjent egenkapital		273 873 336	345 822 488
Sum egenkapital	6	351 318 336	417 396 628
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	102 452 017	121 089 484
Sum avsetning for forpliktelser		102 452 017	121 089 484
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	223 825 985	35 101 829
Sum annen langsiktig gjeld		223 825 985	35 101 829
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 159 129	6 755 220
Skyldig offentlige avgifter	8	1 048 666	0
Kortsiktig konserngjeld		340 074	174 844 767
Annen kortsiktig gjeld		0	699 217
Sum kortsiktig gjeld		5 547 869	182 299 204
Sum gjeld		331 825 871	338 490 517
Sum egenkapital og gjeld		683 144 207	755 887 145

19.03.2024

Styret i Avantor Nydalsveien 12 AS

 Thorup, Øystein Frederik Styreleder	 Njåstein, Marianne Wiig Mathisen Styremedlem	 FRIVOLL, ROY ÅGE Daglig leder
---	--	--

Avantor Nydalsveien 12 AS Side 4



Indirekte kontantstrøm			
Avantor Nydalsveien 12 AS			
	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-92 242 502	-16 919 379
Periodens betalte skatt		0	-4 828 354
Verdiregulering		102 436 116	43 296 526
Endring i kundefordringer		1 105 626	-730 526
Endring i leverandørgjeld		-2 596 091	6 358 016
Endring i andre tidsavgrensingsposter		357 383	-4 328 633
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>9 060 532</u>	<u>22 847 650</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-23 236 116	-7 352 048
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-23 236 116</u>	<u>-7 352 048</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Nedbetaling lån fra morselskap via konsernkonto	4	0	-15 459 976
Innbetaling lån fra morselskap via konsernkonto		188 724 155	0
Utbetaling til foretak i samme konsern		-174 548 571	0
Utbetalinger av konsernbidrag		0	-35 627
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>14 175 584</u>	<u>-15 495 603</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.

Kostnader til vedlikehold, rehabilitering og leietakertilpasninger blir i regnskapet henført til følgende grupper:

Løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader

Dette er ordinært vedlikehold som påløper for å opprettholde eiendommens kvalitetsnivå. Vedlikeholdsutgifter kostnadsføres i det de påløper og inngår i posten «Driftsutgifter eiendommer».

Rehabiliteringskostnader

Rehabilitering av fellesarealer som representerer en tilbakeføring av eiendommen til opprinnelig standard, hensyntatt bygningsteknisk utvikling i perioden frem til i dag, inngår også i posten «Driftsutgifter eiendommer.» Tidligere inngikk dette i egen regnskapslinje «Rehabiliteringskostnader». Fjorårstallene er omarbeidet tilsvarende.

Leietakertilpasninger aktiveres. Tidligere ble det gjort vurdering av en vedlikeholdsandel av leietakertilpasninger som ble kostnadsført som «Rehabiliteringskostnader». Fjorårstallene er omarbeidet tilsvarende.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

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

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

Investeringseiendommer

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

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet sammenstilles med det regnskapsmessige resultatet, og omfatter



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

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

Lønnskostnader og pensjon

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

Revisor

Det er kostnadsført revisjonshonorar med NOK 21 794 i 2023.



Note 3 Varige driftsmidler

	Investerings- eiendom	Sum
Inngående balanse	751 400 000	751 400 000
Påkostninger	23 236 116	23 236 116
Verdiregulering	-102 436 116	-102 436 116
Utgående balanse	672 200 000	672 200 000

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

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 %	- 14 700 000
Markedsleie	+ 10 %	+ 59 900 000

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for lån trukket opp av morselskapet Avantor AS. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er NOK 672,2 millioner.

Note 4 Konsernkontosystem

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



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-1 655 883	4 080 686
Endring i utsatt skatt	-18 637 467	-7 802 949
Skattekostnad ordinært resultat	-20 293 350	-3 722 263
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-92 242 502	-16 919 379
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	84 715 759	35 467 951
Mottatt konsernbidrag	7 526 743	0
Avgitt konsernbidrag	0	-18 548 571
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 655 883	4 080 686
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-4 080 686
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 655 883	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-92 242 502	-16 919 379
Beregnet skatt av resultat før skatt	-20 293 350	-3 722 263
Sum	-20 293 350	-3 722 263
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	465 690 984	550 406 743	84 715 759
Sum	465 690 984	550 406 743	84 715 759
Grunnlag for utsatt skatt	465 690 984	550 406 743	84 715 759
Utsatt skatt (22 %)	102 452 017	121 089 484	18 637 467



Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealisert gevinst	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 31.12.2022	71 574 140	0	345 676 938	145 550	417 396 628
Mottatt konsernbidrag, etter skatt		5 870 860			5 870 860
Årets resultat	0	0	-79 900 171	7 951 019	-71 949 152
Pr 31.12.2023	71 574 140	5 870 860	265 776 767	8 096 569	351 318 336

Note 7 Aksjekapital og aksjonærer

	Antall aksjer	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	71 574 140	1,00	71 574 140

Samtlige aksjer eies av AVANTOR AS.

Note 8 Fellesregistrering mva

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