



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 026 291
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GLOBAL EIENDOM UTBETALING NORGE
2007 AS
Forretningsadresse: c/o Obligo Real Estate
8 etasje - Vika Atrium
Munkedamsveien 45A
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Håkonsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	6,7	809 000	1 531 000
Sum kostnader		809 000	1 531 000
Driftsresultat		-809 000	-1 531 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	7	3 971 000	6 711 000
Sum finansinntekter		3 971 000	6 711 000
Annen finanskostnad	7	1 927 000	816 000
Sum finanskostnader		1 927 000	816 000
Netto finans		2 044 000	5 895 000
Ordinært resultat før skattekostnad		1 235 000	4 364 000
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 235 000	4 364 000
Årsresultat		1 235 000	4 364 000
Overføringer og disponeringer			
Annen innskutt egenkapital	1	-13 109 000	
Utbytte	1	13 109 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital	1	1 236 000	4 364 000
Sum overføringer og disponeringer		1 236 000	4 364 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	819 000	3 827 000
Konsernfordringer	3	5 164 000	6 629 000
Sum fordringer		5 983 000	10 456 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2	342 468 000	350 913 000
Sum investeringer		342 468 000	350 913 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	13 519 000	12 023 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 519 000	12 023 000
Sum omløpsmidler		361 970 000	373 392 000
SUM EIENDELER		361 970 000	373 392 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1,4	644 000	644 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overkurs	1	86 441 000	86 441 000
Annen innskutt egenkapital	1	56 376 000	69 485 000
Sum innskutt egenkapital		143 461 000	156 570 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	204 279 000	203 043 000
Sum opptjent egenkapital		204 279 000	203 043 000
Sum egenkapital		347 740 000	359 613 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter		5 000	58 000
Utbytte	1	13 109 000	
Kortsiktig konserngjeld	3	1 116 000	10 238 000
Annen kortsiktig gjeld			3 482 000
Sum kortsiktig gjeld		14 230 000	13 778 000
Sum gjeld		14 230 000	13 778 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		361 970 000	373 391 000



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 Global Eiendom Utbetaling Norge 2007 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Global Eiendom Utbetaling Norge 2007 AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets 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 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 avvikle selskapet eller legges ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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



Building a better
working world

2

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.

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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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, 18. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Andreas Lie
statsautorisert revisor



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Selskapet er et investeringselskap med intensjon om midlertid eie av sine aksjeinvesteringer. Med basis i rskl § 3-8 og NRS 17 Virksomhetskjøp er konsernregnskap ikke utarbeidet basert på at plasseringene er av midlertidig karakter.

Investering i aksjer

Investering i aksjer vurderes etter kostmetoden. 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk.

Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Som følge av klassifiseringen som investeringselskap er alle selskapets investeringer i aksjer klassifisert som omløpsmidler.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i de respektive selskap, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Det avsettes ikke for utsatt skatt knyttet til merverdier på eiendommer ved selskapskjøp.

Kontantstrømoppstilling

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



Note 1 Egenkapital

Beløp i NOK 1 000

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	644	86 441	69 485	203 043	359 613
Avsatt utbytte	-	-	-13 109	-	-13 109
Årets resultat	-	-	-	1 236	1 236
Egenkapital pr 31.12	644	86 441	56 375	204 279	347 740

Note 2 Investeringer i aksjer

Beløp i NOK 1 000

Selskaps navn	Portefølje	Land	Ervervet	Eierandel/ stemmeandel	Kostpris	Bokført verdi	Andel resultat	Egenkapital
Greenvard AB (konsern)	Green House	Sverige	2007	100 %	30 594	30 594	-1 700	50 692
633 17 GT Holding AS	Denver	Norge	2007	100 %	317 790	305 001	-218	293 280
Global Fastighet I AB	Waterfront	Sverige	2007	100 %	5 776	5 776	-85	7 173
Global OP Inventar	Elisa	Danmark	2007	100 %	1 097	1 097	-55	1 334
				SUM	355 258	342 468	-2 058	352 478

Global BK 2 ApS er likvidert i 2020, med en likvidasjonsgevinst på TNOK 2 220.

Note 3 Mellomværende på tilknyttede selskaper

Selskaps navn	Land	Fordringer	Valuta	Rentesats	Gjeld	Valuta	Rentesats
633 17 GT Holding AS	Norge	150	NOK	Rentefritt			
Norge III Denver 700 17th Street AS	Norge	1 849	USD	Rentefritt		-	-
Næringsbygg i Norge III AS	Norge	3 165	SEK	1,00 %			
Global OP Inventar Aps	Danmark				1 116	EUR	1,00 %
	SUM	5 164			1 116		

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital består av 32 185 612 A-aksjer og 32 185 502 B-aksjer, alle pålydende NOK 0,01. Audrey Holdco S.å.r.l. eier 80 % av A-aksjene, Green Holdco S.å.r.l. eier 20 % av A-aksjene, mens Audrey Scandinavian Midco Sarl eier 100% av B-aksjene. Alle selskapene er tilknyttet Blackstone Real Estate Partners IV L.P.

B-aksjene har eksklusiv rett til et hvert utbytte eller annen utdeling som stammer fra datterselskapene Terminal Real Estate Sweden AB (solgt i 2017), Greenvard AB og Global Fastighet I AB. Motsvarende har A-aksjene eksklusiv rett til et hvert utbytte eller annen utdeling som stammer fra all annen virksomhet i selskapet. Ut over dette har A- og B-aksjene like rettigheter i selskapet.



Note 5 Skatt

Beløp i NOK 1 000	2020	2019
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-	-
Sum skattekostnad	-	-

Årets skattegrunnlag

Resultat før skatt	1 236	4 364
Permanente forskjeller	-2 244	-4 505
Endring midlertidige forskjeller	-	-
Fremførbart underskudd	1 008	141
Årets skattegrunnlag	-	-

Skatteøkende/(-reduserende) midlertidige forskjeller

	2020	2019
Underskudd til fremføring	-114 761	-113 753
Grunnlag beregning utsatt skatt	-114 761	-113 753

Nedvurdering av grunnlag for utsatt skattefordel	114 761	113 753
Balanseførte midlertidige forskjeller	-	-
Utsatt skatt	-	-

Netto utsatt skatt

- herav utsatt skattefordel
- herav utsatt skatt

Utsatt skattefordel er ikke balanseført der det ikke er sannsynlighetsovervekt for at fordelen kan utnyttes.

Avstemming av selskapets skatteprosent

	2020	2019
22 % skatt av resultat før skatt	272	960
Skatteeffekt permanente forskjeller	-494	-991
Effekt av endring i skattesats*	0	0
Nedvurdering av utsatt skattefordel	222	31
Beregnet skattekostnad	-	-

Effektiv skattesats (skattekostnad i forhold til resultat før skatt)	0 %	0 %
--	-----	-----

Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mm.

Beløp i NOK 1 000

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

	2020	2019
Honorar til styret		
Slyrehonorar	-	-
Honorar til revisor*		
Lovpålagt revisjon	138	132
Andre tjenester	21	40
Sum	159	173

*Beløpene er inklusiv merverdiavgift.



Note 7 Poster som er slått sammen i regnskapet

Beløp i NOK 1 000

Andre driftskostnader	2020	2019
Kjøpte tjenester	259	854
Forsikring	157	105
Forretningsførsel og forvaltning	358	519
Øvrige kostnader	35	53
Sum andre driftskostnader	809	1 531

Finansinntekter	2020	2019
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	44	19
Realisasjonsvederlag ved likvidasjon av selskap *	2 244	4 543
Annen renteinntekt	23	97
Valutagevinst	1 681	2 052
Sum finansinntekter	3 971	6 711

* Se også Note 2

Finanskostnader	2020	2019
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	-89	-101
Annen rentekostnad	-16	-35
Kostnader ifm tidligere realiserte selskap	-	-39
Valutatap	-1 822	-641
Sum finanskostnader	-1 927	-816

Andre fordringer	2020	2019
Estimert kjøpesumsavregning fra salg av TRES	-	3 482
Andre kortsiktlige fordringer	819	345
Sum andre fordringer	819	3 827

Note 8 Finansiell markedsrisiko

Valutarisiko

Utvikling i valutakurser innebærer både direkte og indirekte en økonomisk risiko for selskapet. Investeringenes inntekter og gjeld er i samme valuta og dermed ikke utsatt for valutarisiko. Selskapets egenkapital er utsatt for valutavariasjoner i forholdet NOK/ SEK, NOK/ EUR og NOK/ USD.

Note 9 Bankinnskudd

Beløp i respektive valuta 1 000

Selskapets bankkonti fordeler seg på følgende valuta:

	I valuta	I NOK
Bankinnskudd i SEK	2 280	2 380
Bankinnskudd i EUR	173	1 807
Bankinnskudd i USD	110	935
Bankinnskudd i NOK	8 398	8 398
Totalt		13 519

Selskapet har ingen bundne bankmidler.

Note 10 Covid-19

Den pågående koronaviruspandemien («Covid-19») og myndighetspålagte restriksjoner på visse virksomheter har forårsaket forstyrrelser i den globale økonomien. Selv om en økonomisk bedring delvis er i gang, fortsetter den å være gradvis, ujevn og preget av ulikheter mellom sektorer og regioner. Estimatløene og forutsetningene som ligger til grunn for årsregnskapet er basert på tilgjengelig informasjon per 31. desember 2020, inkludert vurdering om det finansielle markedet og økonomiske forhold som kan endres over tid.



Årsberetning 2020 - Global Eiendom Utbetaling Norge 2007 AS

Selskapets virksomhet

Global Eiendom Utbetaling Norge 2007 AS (GEUN) ble stiftet i 2005, men selskapets operative virksomhet startet først i 2007. Selskapet sitt formål har vært å investere i utleieboliger og næringsseiendom i EU/EØS og USA. Selskapets forretningskontor ligger i Oslo.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3–3 bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

Vesentlige hendelser i regnskapsåret

Det har ikke vært noen vesentlige hendelser i regnskapsåret.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapets årsresultat i 2020 ble TNOK 1 236 mot TNOK 4 364 i 2019.

Driftsresultat for 2020 utgjorde TNOK - 809. Tilsvarende var driftsresultatet TNOK -1 531 i 2019. Selskapets likviditetsbeholdning utgjorde TNOK 13 519 pr. 31. desember 2020. Tilsvarende tall pr. 31. desember 2019 utgjorde TNOK 12 023.

Covid-19

Den pågående koronaviruspandemien («Covid-19») og myndighetspålagte restriksjoner på visse virksomheter har forårsaket forstyrrelser i den globale økonomien. Selv om en økonomisk bedring delvis er i gang, fortsetter den å være gradvis, ujevn og preget av ulikheter mellom sektorer og regioner. Estimatenes og forutsetningenes som ligger til grunn for årsregnskapet er basert på tilgjengelig informasjon per 31. desember 2020, inkludert vurdering om det finansielle markedet og økonomiske forhold som kan endres over tid.

Finansiell risiko

Selskapets egenkapital er utsatt for valutasvingninger i forholdet NOK/ SEK, NOK/ EUR og NOK/ USD.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte. Det synes således ikke nødvendig å iverksette tiltak i forhold til arbeidsmiljø eller likestilling i selskapets virksomhet. Selskapets styre består av to menn og en kvinne.

Miljørapportering

Selskapets virksomhet forurenser i svært begrenset grad det ytre miljø. Miljøarbeid er likevel en viktig del av virksomheten, hvor fokus rettes både mot miljøvennlige tiltak i drift og vedlikehold såvel som leietagernes bruk av eiendommene.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i regnskapsåret.



Årsresultat og disponeringer

Selskapets årsresultat i 2020 ble TNOK 1 236. Selskapets årsresultat er disponert som følger:

Utbytte	TNOK	13 109
Fra annen innskutt egenkapital	TNOK	- 13 109
<u>Overført til annen egenkapital</u>	TNOK	1 236
Sum disponert	TNOK	1 236

Oslo, 5/ mai 2021

Morten Wettergreen
Styrets leder

Solveig Diana Hoffmann
Styremedlem

Jean-François Bossy
Styremedlem



RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

Beløp i NOK 1 000	Note	2020	2019
DRIFTSKOSTNADER			
Andre driftskostnader	6,7	809	1 531
Sum driftskostnader		809	1 531
DRIFTSRESULTAT		-809	-1 531
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter	7	3 971	6 711
Finanskostnader	7	-1 927	-816
Netto finansposter		2 044	5 895
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		1 236	4 364
Skattekostnad	5	-	-
ÅRSRESULTAT	1	1 236	4 364
Opplysninger om avsetninger til:			
Tilleggsutbytte		-	-
Avsatt utbytte	1	13 109	-
Overført fra annen innskutt egenkapital	1	-13 109	-
Overført til annen egenkapital	1	1 236	4 364
Sum disponert		1 236	4 364



EIENDELER 31.12.

Beløp i NOK 1 000	Note	2020	2019
Omløpsmidler			
Finansielle omløpsmidler			
Investeringer i aksjer	2	342 468	350 913
Sum finansielle omløpsmidler		342 468	350 913
Fordringer			
Fordringer konsernselskaper	3	5 164	6 629
Andre fordringer	7	819	3 827
Sum fordringer		5 983	10 455
Bankinnskudd	9	13 519	12 023
Sum omløpsmidler		361 970	373 392
SUM EIENDELER		361 970	373 392

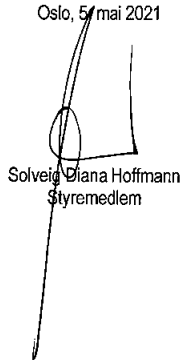


EGENKAPITAL OG GJELD 31.12.

Beløp i NOK 1 000	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1,4	644	644
Overkurs	1	86 441	86 441
Annen innskutt egenkapital	1	56 376	69 485
Sum innskutt egenkapital		143 461	156 570
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	204 279	203 043
Sum opptjent egenkapital		204 279	203 043
SUM EGENKAPITAL		347 740	359 613
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Utbytte	1	13 109	-
Leverandørgjeld		-	-
Skyldig offentlige avgifter		5	58
Gjeld til konsernselskaper	3	1 116	10 238
Annen kortsiktig gjeld		-	3 482
Sum kortsiktig gjeld		14 231	13 778
Sum gjeld		14 231	13 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		361 970	373 392

Oslo, 5/ mai 2021


Morten Wettergreen
Styrets leder


Solveig Diana Hoffmann
Styremedlem


Jean-Francois Bossy
Styremedlem



KONTANTSTRØMOPPSTILLING 01.01. - 31.12.

Beløp i NOK 1 000	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	1 236	4 364
Betalt skatt	-	-
Gevinst/ tap ved salg av driftsmidler	-2 244	-4 543
Endringer i konsernmellomværende	-7 657	-78 468
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	-	-34
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-527	-786
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-9 192	-79 467
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetaling ved salg av anleggsmidler	10 688	75 235
Tilbakebetaling av innskutt kapital fra datterselskaper	-	12 790
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	10 688	88 025
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig og langsiktig gjeld	-	-12 790
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-	-12 790
Netto endring i likvider i året	1 496	-4 232
Bankinnskudd per 01.01	12 023	16 256
Bankinnskudd per 31.12	13 519	12 023



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Selskapet er et investeringsselskap med intensjon om midlertid eie av sine aksjeinvesteringer. Med basis i rskl § 3-8 og NRS 17 Virksomhetskjøp er konsernregnskap ikke utarbeidet basert på at plasseringene er av midlertidig karakter.

Investering i aksjer

Investering i aksjer vurderes etter kostmetoden. 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk.

Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominell beløp på opplakstidspunktet.

Som følge av klassifiseringen som investeringsselskap er alle selskapets investeringer i aksjer klassifisert som omløpsmidler.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominell beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i de respektive selskap, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Det avsettes ikke for utsatt skatt knyttet til merverdier på eiendommer ved selskapskjøp.

Kontantstrømoppstilling

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



Note 1 Egenkapital

Beløp i NOK 1 000

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	644	86 441	69 485	203 043	359 613
Avsatt utbytte	-	-	-13 109	-	-13 109
Årets resultat	-	-	-	1 236	1 236
Egenkapital pr 31.12	644	86 441	56 375	204 279	347 740

Note 2 Investeringer i aksjer

Beløp i NOK 1 000

Selskapets navn	Portefølje	Land	Ervervet	Eierandel/ stemmeandel	Kostpris	Bokført verdi	Andel resultat	Egenkapital
Greenvard AB (konsern)	Green House	Sverige	2007	100 %	30 594	30 594	-1 700	50 692
633 17 GT Holding AS	Denver	Norge	2007	100 %	317 790	305 001	-218	293 280
Global Fastighet I AB	Waterfront	Sverige	2007	100 %	5 776	5 776	-85	7 173
Global OP Inventar	Elisa	Danmark	2007	100 %	1 097	1 097	-55	1 334
				SUM	355 258	342 468	-2 058	352 478

Global BK 2 ApS er likvidert i 2020, med en likvidasjonsgevinst på TNOK 2 220.

Note 3 Mellomværende på tilknyttede selskaper

Selskapets navn	Land	Fordringer	Valuta	Rentesats	Gjeld	Valuta	Rentesats
633 17 GT Holding AS	Norge	150	NOK	Renteфриtt			
Norge III Denver 700 17th Street AS	Norge	1 849	USD	Renteфриtt			
Næringsbygg i Norge III AS	Norge	3 165	SEK	1,00 %			
Global OP Inventar Aps	Danmark				1 116	EUR	1,00 %
	SUM	5 164			1 116		

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital består av 32 185 612 A-aksjer og 32 185 502 B-aksjer, alle pålydende NOK 0,01. Audrey Holdco S.à.r.l. eier 80 % av A-aksjene, Green Holdco S.à.r.l. eier 20 % av A-aksjene, mens Audrey Scandinavian Midco Sari eier 100% av B-aksjene. Alle selskapene er tilknyttet Blackstone Real Estate Partners IV L.P.

B-aksjene har eksklusiv rett til et hvert utbytte eller annen utdeling som stammer fra datterselskapene Terminal Real Estate Sweden AB (solgt i 2017), Greenvard AB og Global Fastighet I AB. Motsvarende har A-aksjene eksklusiv rett til et hvert utbytte eller annen utdeling som stammer fra all annen virksomhet i selskapet. Ut over dette har A- og B-aksjene like rettigheter i selskapet.



Note 5 Skatt

Beløp i NOK 1 000

	2020	2019
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-	-
Sum skattekostnad	-	-
Årets skattegrunnlag		
Resultat før skatt		
Permanente forskjeller	1 236	4 364
Endring midlertidige forskjeller	-2 244	-4 505
Fremførbart underskudd	-	-
Årets skattegrunnlag	1 008	141
	-	-
Skatteøkende/(reduserende) midlertidige forskjeller		
Underskudd til frømføring	2020	2019
Grunnlag beregning utsatt skatt	-114 761	-113 753
	-114 761	-113 753
Nedvurdering av grunnlag for utsatt skattefordel	114 761	113 753
Balanseførte midlertidige forskjeller	-	-
Utsatt skatt	-	-
	-	-
Netto utsatt skatt		
- herav utsatt skattefordel		
- herav utsatt skatt		
Utsatt skattefordel er ikke balanseført der det ikke er sannsynlighetsovervekt for at fordelene kan utnyttes.		
Avstemming av selskapets skatteprosent	2020	2019
22 % skatt av resultat før skatt	272	960
Skatteeffekt permanente forskjeller	-494	-991
Effekt av endring i skattesats*	0	0
Nedvurdering av utsatt skattefordel	222	31
Beregnet skattekostnad	-	-
	-	-
Effektiv skattesats (skattekostnad i forhold til resultat før skatt)	0 %	0 %

Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mm.

Beløp i NOK 1 000

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

	2020	2019
Honorar til styret		
Styrehonorar	-	-
Honorar til revisor*		
Lovpålagt revisjon	138	132
Andre tjenester	21	40
Sum	159	173

*Beløpene er inklusiv merverdiavgift.



Note 7 Poster som er slått sammen i regnskapet

Beløp i NOK 1 000

Andre driftskostnader		
Kjøpte tjenester	2020	2019
Forsikring	259	854
Forretningsførsel og forvaltning	157	105
Øvrige kostnader	358	519
Sum andre driftskostnader	35	53
	809	1 531

Finansinntekter		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2020	2019
Realisasjonsvederlag ved likvidasjon av selskap *	44	19
Annen renteinntekt	2 244	4 543
Valutagevinst	23	97
Sum finansinntekter	1 661	2 052
	3 971	6 711

* Se også Note 2

Finanskostnader		
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	2020	2019
Annen rentekostnad	-89	-101
Kostnader ifm tidligere realiserste selskap	-16	-35
Valutatap	-	-39
Sum finanskostnader	-1 822	-641
	-1 927	-816

Andre fordringer		
Estimert kjøpesumsavregning fra salg av TRES	2020	2019
Andre kortsiktige fordringer	-	3 482
Sum andre fordringer	819	345
	819	3 827

Note 8 Finansiell markedsrisiko

Valutarisiko

Utvikling i valutakurser innebærer både direkte og indirekte en økonomisk risiko for selskapet. Investeringenes inntekter og gjeld er i samme valuta og dermed ikke utsatt for valutarisiko. Selskapets egenkapital er utsatt for valutavvingninger i forholdet NOK/SEK, NOK/EUR og NOK/USD.

Note 9 Bankinnskudd

Beløp i respektive valuta 1 000

Selskapets bankkonti fordeler seg på følgende valuta:

	I valuta	I NOK
Bankinnskudd i SEK		
Bankinnskudd i EUR	2 280	2 380
Bankinnskudd i USD	173	1 807
Bankinnskudd i NOK	110	935
Totalt	8 388	8 398
		13 519

Selskapet har ingen bundne bankmidler.

Note 10 Covid-19

Den pågående koronaviruspandemien («Covid-19») og myndighetspålagte restriksjoner på visse virksomheter har forårsaket forstyrrelser i den globale økonomien. Selv om en økonomisk bedring delvis er i gang, fortsetter den å være gradvis, ujevn og preget av ulikheter mellom sektorer og regioner. Estimaten og forutsetningene som ligger til grunn for årsregnskapet er basert på tilgjengelig informasjon per 31. desember 2020, inkludert vurdering om det finansielle markedet og økonomiske forhold som kan endres over tid.