



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	6,7	2 725 000	809 000
Sum kostnader		2 725 000	809 000
Driftsresultat		-2 725 000	-809 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	7	171 428 000	3 971 000
Sum finansinntekter		171 428 000	3 971 000
Annen finanskostnad	7	70 130 000	1 927 000
Sum finanskostnader		70 130 000	1 927 000
Netto finans		101 298 000	2 044 000
Ordinært resultat før skattekostnad		98 573 000	1 235 000
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		98 573 000	1 235 000
Årsresultat		98 573 000	1 235 000
Overføringer og disponeringer			
Annen innskutt egenkapital			-13 109 000
Utbytte	1	179 480 000	13 109 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	1	-80 907 000	1 236 000
Sum overføringer og disponeringer		98 573 000	1 236 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	1 745 000	819 000
Konsernfordringer	3	2 985 000	5 164 000
Sum fordringer		4 730 000	5 983 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2	348 243 000	342 468 000
Sum investeringer		348 243 000	342 468 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	26 427 000	13 519 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 427 000	13 519 000
Sum omløpsmidler		379 400 000	361 970 000
SUM EIENDELER		379 400 000	361 970 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1,4	644 000	644 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overkurs	1	196 399 000	86 441 000
Annen innskutt egenkapital	1	56 376 000	56 376 000
Sum innskutt egenkapital		253 419 000	143 461 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	123 372 000	204 279 000
Sum opptjent egenkapital		123 372 000	204 279 000
Sum egenkapital		376 791 000	347 740 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter		3 000	5 000
Utbytte	1	0	13 109 000
Kortsiktig konserngjeld	3	2 358 000	1 116 000
Annen kortsiktig gjeld		250 000	
Sum kortsiktig gjeld		2 611 000	14 230 000
Sum gjeld		2 611 000	14 230 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		379 402 000	361 970 000



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	58 376	204 279	347 740
Kapitalforhøyelse	0	109 958	-	-	109 958
Tilleggsutbytte under året	-	-	-	-179 480	-179 480
Årets resultat	-	-	-	98 573	98 573
Egenkapital pr 31.12	644	196 399	58 375	123 372	376 790

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	Green House	Sverige	2007	100 %	30 594	385	159 851	191 477
633 17 GT Holding AS	Denver	Norge	2007	100 %	317 790	347 858	-55 364	347 873
				SUM	348 384	348 243	104 487	539 349

Global OP Inventar ApS og Global Fastighet I AB er likvidert i 2021, med regnskapsmessig gevinst på henholdsvis TNOK 147 og TNOK 826.

Greenvard AB har solgt sin eiendomsinvestering i datterselskap, og Global Eiendom Utbetaling Norge 2007 AS har regnskapsført et utbytte på TNOK 190 000 pr 31.12.2021.

Av dette beløpet er TNOK 160 000 inntektsført og TNOK 30 000 regnskapsført mot investeringen som tilbakebetaling av innskutt kapital.

I henhold til svensk GAAP blir ikke utbytte fra Greenvard AB regnskapsført før generalforsamling i 2022.

Note 3 Mellonværende på tilknyttede selskaper

Selskaps navn	Land	Fordringer	Valuta	Rentesats	Gjeld	Valuta	Rentesats
Greenvard AB	Norge	-			2 358	SEK	1,00 %
Næringsbygg i Norge III AS	Norge	2 985	SEK	1,00 %	-		

Gjeld til Greenvard AB er bokført netto, og inkluderer fordring på utbytte pr 31.12.2021.

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskaps aksjekapital består av 32 185 632 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 (likvidert i 2021). 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

	2021	2020
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-	-
Sum skattekostnad	-	-

Årets skatlegrunnlag

Resultat før skatt	98 573	1 236
Permanente forskjeller	-91 773	-2 244
Endring midlertidige forskjeller	-	-
Fremførbart underskudd	-6 800	1 008
Årets skatlegrunnlag	-	-

Skatteøkende/(-reduserende) midlertidige forskjeller

	2021	2020
Underskudd til fremføring	-107 961	-114 761
Grunnlag beregning utsatt skatt	-107 961	-114 761

Nedvurdering av grunnlag for utsatt skattefordel	107 961	114 761
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

	2021	2020
22 % skatt av resultat før skatt	21 686	272
Skatteeffekt permanente forskjeller	-20 190	-494
Effekt av endring i skattesats*	0	0
Nedvurdering av utsatt skattefordel	-1 406	222
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.

Honorar til styret

Styrehonorar	-	-
--------------	---	---

Honorar til revisor*

Lovpålagt revisjon	143	138
Andre tjenester	29	21
Sum	172	159

*Beløpene er inklusiv merverdiavgift.



Note 7 Poster som er slått sammen i regnskapet

Beløp i NOK 1 000

	2021	2020
Andre driftskostnader		
Kjøpte tjenester	177	259
Forsikring	81	157
Forretningsførsel og forvaltning	524	358
Øvrige kostnader, inkludert konstatert tap på fordring	1 943	35
Sum andre driftskostnader	2 725	809

	2021	2020
Finansinntekter		
Ulbytte	159 818	-
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	30	44
Realisasjonsvederlag ved likvidasjon av selskap *	973	2 244
Annen renteinntekt	-	23
Valutagevinst	10 607	1 661
Sum finansinntekter	171 428	3 971

* Se også Note 2

	2021	2020
Finanskostnader		
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	-1 142	-89
Annen rentekostnad	-146	-16
Kostnader ifm tidligere realiserte selskap	-16	-
Valutatap	-1 726	-1 822
Nedskrivning av finansielle eiendeler	-67 100	-
Sum finanskostnader	-70 130	-1 927

	2021	2020
Andre fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	1 745	819
Sum andre fordringer	1 745	819

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 valutavsvingninger 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	21 459	20 911
Bankinnskudd i EUR	258	2 575
Bankinnskudd i USD	108	955
Bankinnskudd i NOK	1 986	1 986
Totalt		26 427

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. Estimatenes og forutsetningenes som ligger til grunn for årsregnskapet er basert på tilgjengelig informasjon per 31. desember 2021, inkludert vurdering om del finansielle markedet og økonomiske forhold som kan endres over tid.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Global Eiendom Utbetaling Norge 2007 AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon 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 om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener 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 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 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. Betyggende 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med 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 feil. Vi utfører og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 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 om årsregnskapet og årsberetningen. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 30. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Andreas Lie
statsautorisert revisor



Årsberetning 2021 - 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 næringseiendom 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 2021 ble TNOK 98 573 mot TNOK 1 236 i 2020. Det positive resultat er knyttet til netto finansinntekter, hvor det er inntektsført et utbytte fra datterselskap på TNOK 159 818 og kostnadsført en nedskrivning på en annen investering på TNOK 67 100.

Driftsresultat for 2021 utgjorde TNOK – 2 725. Tilsvarende var driftsresultatet TNOK - 809 i 2020. Selskapets likviditetsbeholdning utgjorde TNOK 26 427 pr. 31. desember 2021. Tilsvarende tall pr. 31. desember 2020 utgjorde TNOK 13 519.

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 2021, 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 tre menn.

Miljørapportering

Selskapets virksomhet forenser 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 2021 ble TNOK 98 573. Selskapets årsresultat er disponert som følger:

Tilleggsutbytte	TNOK	179 480
Overført fra annen egenkapital	TNOK	- 80 907
Sum disponert	TNOK	98 573

Oslo, 11. mai 2022

Morten Wettergreen
Styrets leder

Guibert Richard
Styremedlem

Jean-Francois Bossy
Styremedlem



RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

Beløp i NOK 1 000	Note	2021	2020
DRIFTSKOSTNADER			
Andre driftskostnader	6,7	2 725	809
Sum driftskostnader		2 725	809
DRIFTSRESULTAT		-2 725	-809
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter	7	171 428	3 971
Finanskostnader	7	-70 130	-1 927
Netto finansposter		101 298	2 044
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		98 573	1 236
Skattekostnad	5	-	-
ÅRSRESULTAT	1	98 573	1 236
Opplysninger om avsetninger til:			
Tilleggsutbytte	1	179 480	-
Avsatt utbytte	1	-	13 109
Overført fra annen innskutt egenkapital	1	-	-13 109
Overført til / fra annen egenkapital	1	-80 907	1 236
Sum disponert		98 573	1 236



EIENDELER 31.12.

Beløp i NOK 1 000	Note	2021	2020
Omløpsmidler			
Finansielle omløpsmidler			
Investeringer i aksjer	2	348 243	342 468
Sum finansielle omløpsmidler		348 243	342 468
Fordringer			
Fordringer konsernselskaper	3	2 985	5 164
Andre fordringer	7	1 745	819
Sum fordringer		4 730	5 983
Bankinnskudd	9	26 427	13 519
Sum omløpsmidler		379 401	361 970
SUM EIENDELER		379 401	361 970

Global Eiendom Utbetaling Norge 2007 AS



EGENKAPITAL OG GJELD

31.12.

Beløp i NOK 1 000	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1,4	644	644
Overkurs	1	196 399	86 441
Annen innskutt egenkapital	1	56 376	56 376
Sum innskutt egenkapital		253 419	143 461
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	123 372	204 279
Sum opptjent egenkapital		123 372	204 279
SUM EGENKAPITAL		376 790	347 740
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Utbytte		-	13 109
Skyldig offentlige avgifter		3	5
Gjeld til konsernselskaper	3	2 358	1 116
Annen kortsiktig gjeld		250	-
Sum kortsiktig gjeld		2 610	14 231
Sum gjeld		2 610	14 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		379 401	361 970

Oslo, 11. mai 2022

Morten Wettergreen
Styrets leder

Guibert Richard
Styremedlem

Jean-Francois Bossy
Styremedlem



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

01.01. - 31.12.

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	98 573	1 236
Betalt skatt	-	-
Gevinst/ tap ved salg av driftsmidler	-973	-2 244
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-92 718	-
Endringer i konsernmellomværende	3 420	-7 657
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-181	-527
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	8 121	-9 192
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetaling ved salg av anleggsmidler	255	10 688
Utbetaling ved andre investeringer	-109 958	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-109 703	10 688
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av kortsiktig og langsiktig gjeld	197 121	-
Innbetaling ved emisjoner (netto etter emisjonskostnader)	109 958	-
Tilbakebetaling til aksjonærene/ utbytte	-192 589	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	114 490	-
Netto endring i likvider i året	12 908	1 496
Bankinnskudd per 01.01	13 519	12 023
Bankinnskudd per 31.12	26 427	13 519



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	56 376	204 279	347 740
Kapitalforhøyelse	0	109 958	-	-	109 958
Tilleggsutbytte under året	-	-	-	-179 480	-179 480
Årets resultat	-	-	-	98 573	98 573
Egenkapital pr 31.12	644	196 399	56 375	123 372	376 790

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	Green House	Sverige	2007	100 %	30 594	385	159 851	191 477
633 17 GT Holding AS	Denver	Norge	2007	100 %	317 790	347 858	-55 364	347 873
				SUM	348 384	348 243	104 487	539 349

Global OP Inventar ApS og Global Fastighet I AB er likvidert i 2021, med regnskapsmessig gevinst på henholdsvis TNOK 147 og TNOK 826.

Greenvard AB har solgt sin eiendomsinvestering i datterselskap, og Global Eiendom Utbetaling Norge 2007 AS har regnskapsført et utbytte på TNOK 190 000 pr 31.12.2021.

Av dette beløpet er TNOK 160 000 innlektsført og TNOK 30 000 regnskapsført mot investeringen som tilbakebetaling av innskutt kapital.

I henhold til svensk GAAP blir ikke utbytte fra Greenvard AB regnskapsført før generalforsamling i 2022.

Note 3 Mellomværende på tilknyttede selskaper

Selskaps navn	Land	Fordringer	Valuta	Rentesats	Gjeld	Valuta	Rentesats
Greenvard AB	Norge	-			2 358	SEK	1,00 %
Næringsbygg i Norge III AS	Norge	2 985	SEK	1,00 %	-		

Gjeld til Greenvard AB er bokført netto, og inkluderer fordring på utbytte pr 31.12.2021.

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital består av 32 185 632 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 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 (likvidert i 2021). 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

	2021	2020
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-	-
Sum skattekostnad	-	-

Årets skatlegrunnlag

Resultat før skatt	98 573	1 236
Permanente forskjeller	-91 773	-2 244
Endring midlertidige forskjeller	-	-
Fremførbart underskudd	-6 800	1 008
Årets skatlegrunnlag	-	-

Skatteøkende/(-reduserende) midlertidige forskjeller

	2021	2020
Underskudd til fremføring	-107 961	-114 761
Grunnlag beregning utsatt skatt	-107 961	-114 761

Nedvurdering av grunnlag for utsatt skattefordel

107 961 114 761

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

	2021	2020
22 % skatt av resultat før skatt	21 686	272
Skatteeffekt permanente forskjeller	-20 190	-494
Effekt av endring i skattesats*	0	0
Nedvurdering av utsatt skattefordel	-1 496	222
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.

Honorar til styret

Styrehonorar

2021 2020
- -

Honorar til revisor*

Lovpålagt revisjon

143 138

Andre tjenester

29 21

Sum

172 159

*Beløpene er inklusiv merverdiavgift.



Note 7 Poster som er slått sammen i regnskapet

Beløp i NOK 1 000

	2021	2020
Andre driftskostnader		
Kjøpte tjenester	177	259
Forsikring	81	157
Forretningsførsel og forvaltning	524	358
Øvrige kostnader, inkludert konstatert tap på fordring	1 943	35
Sum andre driftskostnader	2 725	809

	2021	2020
Finansinntekter		
Ulbytte	159 818	-
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	30	44
Realisasjonsvederlag ved likvidasjon av selskap *	973	2 244
Annen renteinntekt	-	23
Valutagevinst	10 607	1 661
Sum finansinntekter	171 428	3 971

* Se også Note 2

	2021	2020
Finanskostnader		
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	-1 142	-89
Annen rentekostnad	-146	-16
Kostnader ifm tidligere realiserte selskap	-16	-
Valutatap	-1 726	-1 822
Nedskrivning av finansielle eiendeler	-67 100	-
Sum finanskostnader	-70 130	-1 927

	2021	2020
Andre fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	1 745	819
Sum andre fordringer	1 745	819

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 valutavsvingninger 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	21 459	20 911
Bankinnskudd i EUR	258	2 575
Bankinnskudd i USD	108	955
Bankinnskudd i NOK	1 986	1 986
Totalt		26 427

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. Estimatenes og forutsetningene som ligger til grunn for årsregnskapet er basert på tilgjengelig informasjon per 31. desember 2021, inkludert vurdering om del finansielle markedet og økonomiske forhold som kan endres over tid.