



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	915 020 704
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Vulkan 16 0178 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Knut Halvor Stensrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 01.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2		569 000
Annen driftskostnad	3	93 000	1 236 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>93 000</b>	<b>1 805 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-93 000</b>	<b>-1 805 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 395 000	727 000
Annen finansinntekt	4	12 000	6 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 407 000</b>	<b>733 000</b>
Annen finanskostnad	4	2 626 000	1 429 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 626 000</b>	<b>1 429 000</b>
<b>Netto finans</b>	4	<b>-1 219 000</b>	<b>-696 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 312 000</b>	<b>-2 501 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-289 000	-551 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 024 000</b>	<b>-1 950 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 024 000</b>	<b>-1 950 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	8	-1 024 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 024 000</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 894 000	1 605 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 894 000</b>	<b>1 605 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	37 106 000	34 144 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2		72 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>37 106 000</b>	<b>34 215 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	90 000	90 000
Lån til foretak i samme konsern	4	44 693 000	38 967 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>44 783 000</b>	<b>39 057 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>83 783 000</b>	<b>74 877 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>293 000</b>	<b>2 697 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>293 000</b>	<b>2 697 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>84 076 000</b>	<b>77 575 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	60 000	60 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	-5 780 000	-4 756 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 780 000</b>	<b>-4 756 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 720 000</b>	<b>-4 696 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	87 857 000	81 236 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>87 857 000</b>	<b>81 236 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>87 857 000</b>	<b>81 236 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	1 503 000	
Annen kortsiktig gjeld	4	436 000	1 035 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 939 000</b>	<b>1 035 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>89 796 000</b>	<b>82 271 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>84 076 000</b>	<b>77 575 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 578804

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 020 704  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Vulkan 16  
0178 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Halvor Stensrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 13.07.2023



Organisasjonsnr: 915 020 704  
LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2		569 000
Annen driftskostnad	3	93 000	1 236 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>93 000</b>	<b>1 805 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-93 000</b>	<b>-1 805 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 395 000	727 000
Annen finansinntekt	4	12 000	6 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 407 000</b>	<b>733 000</b>
Annen finanskostnad	4	2 626 000	1 429 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 626 000</b>	<b>1 429 000</b>
<b>Netto finans</b>	<b>4</b>	<b>-1 219 000</b>	<b>-696 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-289 000	-551 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 024 000</b>	<b>-1 950 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 024 000</b>	<b>-1 950 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	8	-1 024 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 024 000</b>	



Organisasjonsnr: 915 020 704  
LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	1 894 000	1 605 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 894 000</b>	<b>1 605 000</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	37 106 000	34 144 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2		72 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>37 106 000</b>	<b>34 215 000</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investerings i datterselskap	6	90 000	90 000
Lån til foretak i samme konsern	4	44 693 000	38 967 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>44 783 000</b>	<b>39 057 000</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>83 783 000</b>	<b>74 877 000</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		293 000	2 697 000
---	--	---------	-----------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>293 000</b>	<b>2 697 000</b>
-------------------------	--	----------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>84 076 000</b>	<b>77 575 000</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	60 000	60 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	-5 780 000	-4 756 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 780 000</b>	<b>-4 756 000</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 720 000</b>	<b>-4 696 000</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	87 857 000	81 236 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>87 857 000</b>	<b>81 236 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>87 857 000</b>	<b>81 236 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	1 503 000	
Annen kortsiktig gjeld	4	436 000	1 035 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 939 000</b>	<b>1 035 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>89 796 000</b>	<b>82 271 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>84 076 000</b>	<b>77 575 000</b>



Organisasjonsnr: 915 020 704  
LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2000.00	30.00	60000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
SCHWEIGGAARDS GATE 34 AS	1000.00	50.00%	Ordinære aksjer
VARE EIENDOM AS	1000.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	2000.00	100.00%	

Note  
3

#### Lønn og ytelser

Note

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21750000.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21750000.00	

Ansatte Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Styret og daglig leder Det er ikke utbetalt honorar til styret eller daglig leder. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

---

## Årsrapport for 2022

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: H1EON-K6MUQ-BJCPS-FMB3H-DY4OD



## LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

### Resultatregnskap

Beløp vises i tusen kr

	Note	2022	2021
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	2	0	569
Annen driftskostnad	3	95	1 236
Sum driftskostnader		95	1 805
Driftsresultat		-95	-1 805
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 395	727
Annen finansinntekt		12	6
Annen finanskostnad	4	2 625	1 429
Netto finansposter		-1 218	-696
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 313	-2 501
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-289	-551
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 024</b>	<b>-1 950</b>

Penneo Dokumentnøkkel: H1EON-JKDZN-K6MUQ-BJCPS-FMB3H-DY4OD



## LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

### Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	1 894	1 605
Sum immaterielle eiendeler		1 894	1 605
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	37 106	34 144
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	0	72
Sum varige driftsmidler		37 106	34 216
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	90	90
Lån til foretak i samme konsern	4	44 693	38 967
Sum finansielle anleggsmidler		44 783	39 057
Sum anleggsmidler		83 783	74 878
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		293	2 697
Sum omløpsmidler		293	2 697
Sum eiendeler		84 076	77 575

Penneo Dokumentnøkkel: H1EON-JKDZN-K6MUQ-BJCPS-FMB3H-DY4OD



## LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

### Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	60	60
Sum innskutt egenkapital		60	60
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	8	-5 780	-4 756
Sum opptjent egenkapital		-5 780	-4 756
Sum egenkapital		-5 720	-4 696
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	87 857	81 236
Sum annen langsiktig gjeld		87 857	81 236
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 503	0
Annen kortsiktig gjeld		436	1 035
Sum kortsiktig gjeld		1 939	1 035
Sum gjeld		89 796	82 271
Sum egenkapital og gjeld		84 076	77 575

Oslo, 21. juni 2023

Knut Hoff  
Styreleder

Anders Vedal  
Styremedlem

Peter Groth  
Styremedlem

Gunnar Gehrken Bøyum  
Styremedlem

Sigrd Hjørnegård  
Styremedlem

Arnstein Tveito  
Styremedlem

Arnulv Eskeland  
Daglig leder/adm. dir

Penneo Dokumentnøkkel: H1EON-K6MUQ-BICPS-FMB3H-DY4OD



## LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan 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 balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

##### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



## LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 2 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	Inventar anlegg	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	125	34 144	34 269
Tilgang egentilvirk. driftsm.	0	2 962	2 962
Avgang	-125	0	-125
Anskaffelseskost 31.12.	0	37 106	37 106
Balanseført pr. 31.12.	0	37 106	37 106

Anlegg under utførelse er knyttet til reguleringskostnader for fremtidig byggeprosjekt.

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Beløp vises i tusen kr

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: **2022**

Lovpålagt revisjon **22**

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Ansatte

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

#### Styret og daglig leder

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller daglig leder. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

#### Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Beløp vises i tusen kr

*Fordringer* **2022** **2021**

Lån til foretak i samme konsern 44 693 38 967

Inntektsførte renter utgjør 1 395.

*Gjeld* **2022** **2021**

Gjeld til VARE Eiendom AS. 87 857 81 236

Kostnadsførte renter utgjør 2 620.



## LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 5 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2022</b>
Endring utsatt skatt	-289
Årets totale skattekostnad	<u>-289</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 312
Endring i midlertidige forskjeller	48
Årets skattegrunnlag	<u>-1 265</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-95
Sum	<u>-95</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-8 513</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-8 608</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-1 894

#### Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp vises i tusen kr

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Landbrukskvartalet						
Kontor AS	Oslo	100 %	100 %	-620	-1 545	30
Landbrukskvartalet						
Næring AS	Oslo	100 %	100 %	-258	-616	30
Landbrukskvartalet Hotell						
AS	Oslo	100 %	100 %	-213	-508	30
Sum				-1 092	-2 670	90

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap i Landbrukskvartalet Utvikling AS, da dette ikke er pliktig iht regnskapsreglene for små foretak. Det er ikke foretatt nedskrivning av datterselskap da det er merverdier knyttet til reguleringskostnader i datterselskapene.

Penneo Dokumentnøkkel: H1EON-K6MUQ-BJCPS-FMB3H-DY4OD



## LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	2 000	30	60

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
SCHWEIGAARDS GATE 34 AS	1 000	50 %	50 %
VARE EIENDOM AS	1 000	50 %	50 %
Sum	2 000	100 %	100 %

#### Note 8 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	60	-4 756	-4 696
Årsresultat	0	-1 024	-1 024
Egenkapital 31.12.	60	-5 780	-5 720

#### Note 9 - Fortsatt drift

Pr. 31.12.2022 er egenkapitalen i selskapet tapt. Selskapets formål er å drive med utvikling av eiendommen Landbrukskvartalet, og vil frem mot realisering levere underskudd. All langsiktig gjeld i selskapet er mot VARE eiendom AS, en av selskapets to aksjonærer. Denne forpliktelsen står tilbake for all annen gjeld. Det er derfor på nåværende tidspunkt ikke tilført ytterligere kapital. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Penneo Dokumentnøkkel: H1EON-JKZIN-K6M1UQ-BJCPS-FMB3H-DY4OD



# 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."

## Arnstein Tveito

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-410850

IP: 193.212.xxx.xxx

2023-06-21 11:56:12 UTC



## Arnulv Eskeland

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-946836

IP: 193.212.xxx.xxx

2023-06-21 12:55:14 UTC



## Knut Hoff

Styreleder

Serienummer: 9578-5995-4-78271

IP: 193.212.xxx.xxx

2023-06-21 13:13:34 UTC



## Sigrid Hjørnegård

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3150235

IP: 193.212.xxx.xxx

2023-06-21 13:21:39 UTC



## Anders Vedal

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-841287

IP: 46.212.xxx.xxx

2023-06-21 19:56:05 UTC



## Gunnar Gehrken Bøyum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1195260

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-06-22 07:51:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H1EON-JKDZN-K6MUQ-BJCP5-FMB3L-DY4OD

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>



# 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."

## Peter Groth

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-870573

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-06-22 14:30:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H1EON-JKDZN-K6MUQ-BJCP5-FMB3H-DY4OD

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>



## Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Landbrukskvartalet Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Landbrukskvartalet Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022, og av dets resultater 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 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.

### Styrets og daglig leders 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: PASQG-6PJL-4332Y-8EOWH-P10EA-FGSCU



**Deloitte.**

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Landbrukskvartalet Utvikling AS

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 modifiserer 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.

Oslo, 23. juni 2023  
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: PASQG-6JPJL-4332Y-8EOWH/P10EA-FGSCU



# 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."

## Sylvi Annie Bjørnslett

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-3038615

IP: 85.164.xxx.xxx

2023-06-27 05:56:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PASQG-6JPJL-4332Y-8EOWI-PT0EA-F65CU

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>



## LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan 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 balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

##### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



### LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

#### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 2 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	Inventar anlegg	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	125	34 144	34 269
Tilgang egentilvirk. driftsm.	0	2 962	2 962
Avgang	-125	0	-125
Anskaffelseskost 31.12.	0	37 106	37 106
Balanseført pr. 31.12.	0	37 106	37 106

Anlegg under utførelse er knyttet til reguleringskostnader for fremtidig byggeprosjekt.

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Beløp vises i tusen kr

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: **2022**

Lovpålagt revisjon **22**

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Ansatte

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

#### Styret og daglig leder

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller daglig leder. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

#### Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Beløp vises i tusen kr

*Fordringer* **2022** **2021**

Lån til foretak i samme konsern 44 693 38 967

Inntektsførte renter utgjør 1 395.

*Gjeld* **2022** **2021**

Gjeld til VARE Eiendom AS. 87 857 81 236

Kostnadsførte renter utgjør 2 620.



## LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 5 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2022</b>
Endring utsatt skatt	-289
Årets totale skattekostnad	<u>-289</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 312
Endring i midlertidige forskjeller	48
Årets skattegrunnlag	<u>-1 265</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-95
Sum	<u>-95</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-8 513</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-8 608</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-1 894

#### Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp vises i tusen kr

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Landbrukskvartalet						
Kontor AS	Oslo	100 %	100 %	-620	-1 545	30
Landbrukskvartalet						
Næring AS	Oslo	100 %	100 %	-258	-616	30
Landbrukskvartalet Hotell						
AS	Oslo	100 %	100 %	-213	-508	30
Sum				-1 092	-2 670	90

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap i Landbrukskvartalet Utvikling AS, da dette ikke er pliktig iht regnskapsreglene for små foretak. Det er ikke foretatt nedskrivning av datterselskap da det er merverdier knyttet til reguleringskostnader i datterselskapene.



## LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 000	30	60

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
SCHWEIGAARDS GATE 34 AS	1 000	50 %	50 %
VARE EIENDOM AS	1 000	50 %	50 %
Sum	2 000	100 %	100 %

#### Note 8 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	60	-4 756	-4 696
Årsresultat	0	-1 024	-1 024
Egenkapital 31.12.	60	-5 780	-5 720

#### Note 9 - Fortsatt drift

Pr. 31.12.2022 er egenkapitalen i selskapet tapt. Selskapets formål er å drive med utvikling av eiendommen Landbrukskvartalet, og vil frem mot realisering levere underskudd. All langsiktig gjeld i selskapet er mot VARE eiendom AS, en av selskapets to aksjonærer. Denne forpliktelsen står tilbake for all annen gjeld. Det er derfor på nåværende tidspunkt ikke tilført ytterligere kapital. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.