



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	912 977 706
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BRYGGERIKVARTALET AS
Forretningsadresse:	c/o Industrifinans Asset Management Oscars gate 30 0352 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kaja Brandrud Anker-Rasch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	17.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 05.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	239 610	205 380
Annen driftskostnad	3	927 592	908 622
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 167 202</b>	<b>1 114 002</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 167 202</b>	<b>-1 114 002</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3, 4	5 611 862	876 771
Annen finansinntekt	3	17 823 354	18 699 053
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 435 216</b>	<b>19 575 824</b>
Annen rentekostnad	3, 4	16 356 181	9 279 550
Annen finanskostnad		418 500	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 774 681</b>	<b>9 279 550</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 660 535</b>	<b>10 296 274</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 493 333</b>	<b>9 182 272</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		1 208 725	2 020 485
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 284 608</b>	<b>7 161 787</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 284 608</b>	<b>7 161 787</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 284 607	7 161 788
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 284 607</b>	<b>7 161 788</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4,5	369 028 021	373 878 009
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>369 028 021</b>	<b>373 878 009</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>369 028 021</b>	<b>373 878 009</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	3	20 466 487	25 738 949
Konsernfordringer	3	24 041 288	25 176 534
<b>Sum fordringer</b>		<b>44 507 775</b>	<b>50 915 483</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 563 921	857 543
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 563 921</b>	<b>857 543</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>62 071 696</b>	<b>51 773 026</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>431 099 717</b>	<b>425 651 035</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	1 454 000	1 454 000
Overkurs		99 207 529	99 207 529
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 661 529</b>	<b>100 661 529</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen egenkapital		41 738 588	37 453 980
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>41 738 588</b>	<b>37 453 980</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>142 400 117</b>	<b>138 115 509</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	279 419 000	283 847 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>279 419 000</b>	<b>283 847 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>279 419 000</b>	<b>283 847 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	4 599	265 715
Betalbar skatt		2 576 671	2 445 531
Annen kortsiktig gjeld		6 699 331	77 280
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 280 601</b>	<b>2 788 526</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>288 699 601</b>	<b>286 635 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>431 099 718</b>	<b>424 751 035</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		14 510 337	18 014 137
Annen driftsinntekt	3	46 084 707	42 473 465
<b>Sum inntekter</b>		<b>60 595 044</b>	<b>60 487 602</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		14 169 785	17 495 445
Lønnskostnad	4	239 610	205 380
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	13 656 401	13 151 718
Annen driftskostnad	3, 4	14 015 650	10 310 779
<b>Sum kostnader</b>		<b>42 081 446</b>	<b>41 163 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 513 598</b>	<b>19 324 280</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 448 036	104 184
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 448 036</b>	<b>104 184</b>
Annen rentekostnad	7	16 367 270	9 319 059
Annen finanskostnad	7	418 500	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 785 770</b>	<b>9 319 059</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 337 734</b>	<b>-9 214 875</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 175 864</b>	<b>10 109 405</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		1 529 842	2 393 548
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 646 022</b>	<b>7 715 857</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 646 022</b>	<b>7 715 857</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 646 022	7 715 857
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 646 022</b>	<b>7 715 857</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	5	33 181 309	33 948 642
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>33 181 309</b>	<b>33 948 642</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6, 7	427 213 485	439 331 832
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	185 904	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>427 399 389</b>	<b>439 331 832</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>460 580 698</b>	<b>473 280 474</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	14 885 779	16 720 785
Andre fordringer		398 711	9 492 272
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 284 490</b>	<b>26 213 057</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		26 634 322	5 101 462
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>26 634 322</b>	<b>5 101 462</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>41 918 812</b>	<b>31 314 519</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>502 499 510</b>	<b>504 594 993</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8	1 454 000	1 454 000
Overkurs		99 207 529	99 207 529



### Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 661 529</b>	<b>100 661 529</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		51 475 735	46 829 714
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>51 475 735</b>	<b>46 829 714</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>152 137 264</b>	<b>147 491 243</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		44 918 818	45 965 647
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>44 918 818</b>	<b>45 965 647</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	279 419 000	283 847 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>279 419 000</b>	<b>283 847 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>324 337 818</b>	<b>329 812 647</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	3 736 975	3 119 488
Betalbar skatt		2 576 671	3 445 531
Skyldige offentlige avgifter		1 191 450	1 593 597
Annen kortsiktig gjeld		18 519 333	17 132 487
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 024 429</b>	<b>25 291 103</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>350 362 247</b>	<b>355 103 750</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>502 499 511</b>	<b>502 594 993</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 567758

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 977 706  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRYGGERIKVARTALET AS  
Forretningsadresse: c/o Industrifinans Asset Management  
Oscars gate 30  
0352 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kaja Brandrud Anker-Rasch  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 16.07.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 912 977 706  
BRYGGERIKVARTALET AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	239 610	205 380
Annen driftskostnad	3	927 592	908 622
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 167 202</b>	<b>1 114 002</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 167 202</b>	<b>-1 114 002</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3, 4	5 611 862	876 771
Annen finansinntekt	3	17 823 354	18 699 053
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 435 216</b>	<b>19 575 824</b>
Annen rentekostnad	3, 4	16 356 181	9 279 550
Annen finanskostnad		418 500	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 774 681</b>	<b>9 279 550</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 660 535</b>	<b>10 296 274</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 493 333</b>	<b>9 182 272</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		1 208 725	2 020 485
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 284 608</b>	<b>7 161 787</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 284 607</b>	<b>7 161 787</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 284 607	7 161 788
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 284 607</b>	<b>7 161 788</b>



Organisasjonsnr: 912 977 706  
BRYGGERIKVARTALET AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4,5	369 028 021	373 878 009
Sum finansielle anleggsmidler	369 028 021	373 878 009
Sum anleggsmidler	369 028 021	373 878 009

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Andre fordringer	3	20 466 487	25 738 949
Konsernfordringer	3	24 041 288	25 176 534
Sum fordringer		44 507 775	50 915 483

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	17 563 921	857 543
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	17 563 921	857 543

Sum omløpsmidler	62 071 696	51 773 026
------------------	------------	------------

SUM EIENDELER	431 099 717	425 651 035
---------------	-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	6	1 454 000	1 454 000
Overkurs		99 207 529	99 207 529
Sum innskutt egenkapital		100 661 529	100 661 529

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	41 738 588	37 453 980
Sum opptjent egenkapital	41 738 588	37 453 980

Sum egenkapital	142 400 117	138 115 509
-----------------	-------------	-------------

#### Gjeld

Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	279 419 000	283 847 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>279 419 000</b>	<b>283 847 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>279 419 000</b>	<b>283 847 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	4 599	265 715
Betalbar skatt		2 576 671	2 445 531
Annen kortsiktig gjeld		6 699 331	77 280
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 280 601</b>	<b>2 788 526</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>288 699 601</b>	<b>286 635 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>431 099 718</b>	<b>424 751 035</b>



Organisasjonsnr: 912 977 706  
BRYGGERIKVARTALET AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		14 510 337	18 014 137
Annen driftsinntekt	3	46 084 707	42 473 465
<b>Sum inntekter</b>		<b>60 595 044</b>	<b>60 487 602</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		14 169 785	17 495 445
Lønnskostnad	4	239 610	205 380
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	13 656 401	13 151 718
Annen driftskostnad	3, 4	14 015 650	10 310 779
<b>Sum kostnader</b>		<b>42 081 446</b>	<b>41 163 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 513 598</b>	<b>19 324 280</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 448 036	104 184
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 448 036</b>	<b>104 184</b>
Annen rentekostnad	7	16 367 270	9 319 059
Annen finanskostnad	7	418 500	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 785 770</b>	<b>9 319 059</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 337 734</b>	<b>-9 214 875</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat		1 529 842	2 393 548
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 646 022</b>	<b>7 715 857</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 646 022</b>	<b>7 715 857</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 646 022	7 715 857
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 646 022</b>	<b>7 715 857</b>



Organisasjonsnr: 912 977 706  
BRYGGERIKVARTALET AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	5	33 181 309	33 948 642
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>33 181 309</b>	<b>33 948 642</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6, 7	427 213 485	439 331 832
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	185 904	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>427 399 389</b>	<b>439 331 832</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>460 580 698</b>	<b>473 280 474</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	14 885 779	16 720 785
Andre fordringer		398 711	9 492 272
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 284 490</b>	<b>26 213 057</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		26 634 322	5 101 462
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>26 634 322</b>	<b>5 101 462</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>41 918 812</b>	<b>31 314 519</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>502 499 510</b>	<b>504 594 993</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8	1 454 000	1 454 000
Overkurs		99 207 529	99 207 529
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 661 529</b>	<b>100 661 529</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		51 475 735	46 829 714
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>51 475 735</b>	<b>46 829 714</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>152 137 264</b>	<b>147 491 243</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		44 918 818	45 965 647
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>44 918 818</b>	<b>45 965 647</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	279 419 000	283 847 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>279 419 000</b>	<b>283 847 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>324 337 818</b>	<b>329 812 647</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	3 736 975	3 119 488
Betalbar skatt		2 576 671	3 445 531
Skyldige offentlige avgifter		1 191 450	1 593 597
Annen kortsiktig gjeld		18 519 333	17 132 487
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 024 429</b>	<b>25 291 103</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>350 362 247</b>	<b>355 103 750</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>502 499 511</b>	<b>502 594 993</b>



Organisasjonsnr: 912 977 706  
BRYGGERIKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 912 977 706  
BRYGGERIKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2023

## Bryggerikvartalet AS

Org.nr. 912 977 706



**BRYGGERIKVARTALET**



**Bryggerikvartalet AS**  
**Resultatregnskap**

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2	239 610	205 380
Annen driftskostnad	3	927 592	908 622
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 167 202</b>	<b>1 114 002</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 167 202</b>	<b>-1 114 002</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3, 4	5 611 862	876 771
Annen finansinntekt	3	17 823 354	18 699 053
Annen rentekostnad	3, 4	16 356 181	9 279 550
Annen finanskostnad		418 500	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>6 660 534</b>	<b>10 296 275</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 493 332</b>	<b>9 182 273</b>
Skattekostnad på resultat		1 208 725	2 020 485
<b>Årsresultat</b>		<b>4 284 607</b>	<b>7 161 788</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		4 284 607	7 161 788
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 284 607</b>	<b>-7 161 788</b>



## Bryggerikvartalet AS

### Balanse

<b>EIENDELER</b>	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer i datterselskap	4, 5	369 028 021	373 878 009
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>369 028 021</b>	<b>373 878 009</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>369 028 021</b>	<b>373 878 009</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	3	20 466 487	25 738 949
Fordring konsernbidrag	3	24 041 288	25 176 534
<b>Sum fordringer</b>		<b>44 507 775</b>	<b>50 915 483</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 563 921	957 543
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>62 071 697</b>	<b>51 873 026</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>431 099 718</b>	<b>425 751 036</b>



**Bryggerikvartalet AS**  
**Balanse**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 454 000	1 454 000
Overkurs		99 207 529	99 207 529
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 661 529</b>	<b>100 661 529</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		41 738 588	37 453 980
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>41 738 588</b>	<b>37 453 980</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>142 400 117</b>	<b>138 115 510</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	279 419 000	283 847 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>279 419 000</b>	<b>283 847 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	4 599	265 715
Betalbar skatt		2 576 671	3 445 531
Annen kortsiktig gjeld		6 699 331	77 280
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 280 601</b>	<b>3 788 526</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>288 699 601</b>	<b>287 635 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>431 099 718</b>	<b>425 751 036</b>

Lillehammer, 17.04.2024  
Styret i Bryggerikvartalet AS

\_\_\_\_\_  
Mads Agerup  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Lars Tvette  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ole Nørgaard  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jostein Kalsheim  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øyvind Haverstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ingrid Tvette  
Styremedlem



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger, og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak, gjeldende pr 31. desember 2023.

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet, og klassifiseringen av eiendeler og gjeld følger regnskapslovens definisjon.

Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Regnskapsprinsippene er utdypet nedenfor.

### Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling)

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

### Eiendeler og gjeld

Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgpris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

### Aksjer i datterselskaper

Aksjer i datterselskaper er vurdert til kostpris og skrives ned til virkelig verdi ved varig verdifall. Konsernbidrag og utbytte fra datterselskap inntektsføres i samme år som avsetning i datterselskapet. Mottatte konsernbidrag og utbytte utover opptjente resultater i selskapets eiertid føres som reduksjon i balanseført verdi (og ikke via resultatregnskapet).

### Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventet tap.

### Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt / utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret.

### Øvrig informasjon

Det er utarbeidet et særskilt konsernregnskap med noter.



## Note 2 Lønnskostnader og ytelser

Bryggerikvartalet AS har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Kostnadsført styrehonorar i 2023 utgjør kr 239 610.

## Note 3 Nærstående parter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Resultatposter:</b>		
<b>Industrifinans Direkte Investeringer AS:</b>		
Rådgivningshonorar	797 415	748 605
<b>Fåberggata 116-128 AS:</b>		
Renteinntekter	312 094	425 022
Resultatført konsernbidrag	6 143 160	6 262 773
<b>Bryggeriet AS:</b>		
Renteinntekter	365 970	439 133
Resultatført konsernbidrag	11 680 194	12 436 280
Rentekostnad	8 692	0
<b>Balanseposter:</b>		
<b>Lån:</b>		
Fåberggata 116-128 AS, fordring	20 465 531	15 995 831
Bryggeriet AS, fordring	0	9 717 118
Bryggeriet AS, gjeld	1 833 460	0
<b>Konsernbidrag:</b>		
Fåberggata 116-128 AS, fordring	16 081 810	8 045 721
Bryggeriet AS, fordring	7 959 478	17 130 813
<b>Leverandørgjeld:</b>		
Smedvig Eiendom AS	3 220	1 438

Konserninterne lån renteberegnes med 3 måneders NIBOR+ margin.



## Note 4 Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet har i september 2023 refinansiert sine lån i Handelsbanken. Lånesaldo NOK 107 mill og NOK 172,4 mill har 3 års løpetid. Lånene renteberegnes med 3 måneders NIBOR + margin. Som pant for lånene er stillet aksjer i selskapets heleide datterselskap Bryggeriet AS og Fåberggata 116-128 AS, samt datterselskapenes eiendommer.

<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pantelån, samlet	279 419 000	283 847 000
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>279 419 000</b>	<b>283 847 000</b>

<b>Avdragsprofil</b>	<b>Beløp</b>
2024	5 620 000
2025	5 620 000
2026	268 179 000
<b>Sum</b>	<b>279 419 000</b>

<b>Pantsatte eiendeler</b>	<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>
Aksjer i datterselskap	369 028 021
Bokført verdi av eiendom i datterselskap	233 909 942
<b>Sum pantstillelser</b>	<b>602 937 963</b>

<b>Rentesikringsforretning, nominelt beløp</b>	<b>Utløp</b>	<b>Rentebetingelse</b>	<b>Markedsverdi 31.12.2023</b>
NOK 94 800 000	30.09.2024	1,70 % + margin	1 982 522
NOK 18 720 000	30.06.2028	2,52 % + margin	2 219 457
NOK 40 000 000	28.06.2030	1,05 % + margin	5 129 076
NOK 30 000 000	30.04.2035	3,21 % + margin	-274 490
<b>Sum</b>			<b>9 056 565</b>

I samsvar med reglene om sikring i NRS 18 Finansielle eiendeler og forpliktelser er urealisert gevinst per 31.12 på rentesikring ikke balanseført.

## Note 5 Investering i datterselskap

Selskapet eier 100% av aksjene i Bryggeriet AS med forretningskontor i Lillehammer. Aksjene ble anskaffet i desember 2014. Bryggeriet AS har som formål å eie og drifte Bryggerikvartalet i Lillehammer. Bryggerikvartalet består av sju bygninger med totalt 23 200 kvm areal for kontor, lager og servering. Eiendommene er tilnærmet fullt utleid med et stort innslag av offentlige leietakere.

Selskapet eier videre 100% av aksjene i Fåberggata 116-128 AS med forretningskontor i Lillehammer. Aksjene ble anskaffet i april 2020. Fåberggata 116-128 har som formål å eie og drifte Fåberggata 116-128 i Lillehammer. Forretningseiendommen har totalt 10 600 kvm areal for kontor og lager. Eiendommen er for alle praktiske formål fullt utleid.

Andel konsernbidrag fra døtre som ikke er opptjent i eiertiden er ført mot anskaffelseskost på aksjene.

	<b>Eier- andel</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Anskaffelses- kost</b>	<b>Konsernbidrag 2023 ført mot anskaffelseskost</b>	<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>
Bryggeriet AS	100 %	1 067 145	245 575 042	4 401 616	223 074 032
Fåberggata 116-128 AS	100 %	24 082	148 761 416	1 816 318	145 953 989
<b>Sum</b>			<b>394 336 458</b>	<b>6 217 934</b>	<b>369 028 021</b>



## Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bryggerikvartalet AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	145 400	10	1 454 000
<b>Sum</b>	<b>145 400</b>		<b>1 454 000</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Smedvig Eiendom AS	26 350	18,1 %	18,1 %
Rutma AS	17 502	12,0 %	12,0 %
Volt Holding AS	17 052	11,7 %	11,7 %
Eivind Holt AS	10 000	6,9 %	6,9 %
Øvrige	74 496	51,2 %	51,2 %
<b>Sum</b>	<b>145 400</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Av styrets medlemmer representerer Jostein Kalsheim Smedvig Eiendom AS (26 350 aksjer). Videre eier Ingrid Tvette 17 502 aksjer gjennom Rutma AS. Lars Tvette eier 17 052 aksjer gjennom Volt Holding AS. Under posten øvrige aksjonærer er Øyvind Haverstad deleier i Grunder Consult AS (5 000 aksjer), Mads Agerup er deleier i Gjert Agerup AS og Laer & Co AS (totalt 3 334 aksjer), og Ole Nørgaard representerer AS Draupner og Firma Carl M Olsen AS (totalt 3 500 aksjer). Samlet representerer selskapets styre 50,0 % av selskapets aksjer.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Knud Holms gate 8  
NO-4005 Stavanger  
Norway

+47 51 81 56 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Bryggerikvartalet AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bryggerikvartalet AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 og konsernet 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.

## 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 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 og konsernets 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

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

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Bryggerikvartalet AS

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets 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 og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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.

Stavanger, 24. april 2024  
Deloitte AS

**Ommund Skailand**  
statsautorisert revisor



## Uavhengig revisors beretning

Name

Date

Skailand, Ommund

2024-04-24

Identification

 bankID Skailand, Ommund



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# Årsregnskap 2023

## Bryggerikvartalet konsern



**BRYGGERIKVARTALET**



## Bryggerikvartalet konsern

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		14 510 337	18 014 137
Leieinntekter	3	46 084 707	42 473 465
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>60 595 044</b>	<b>60 487 602</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		14 169 785	17 495 445
Lønnskostnad	4	239 610	205 380
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	13 656 401	13 151 718
Annen driftskostnad	3, 4	14 015 650	10 310 779
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>42 081 446</b>	<b>41 163 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 513 598</b>	<b>19 324 280</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 448 036	104 184
Annen rentekostnad	7	16 367 270	9 319 059
Annen finanskostnad	7	418 500	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-12 337 734</b>	<b>-9 214 875</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 175 864</b>	<b>10 109 405</b>
Skattekostnad på resultat		1 529 842	2 393 548
<b>Årsresultat</b>		<b>4 646 022</b>	<b>7 715 857</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-4 646 022	-7 715 857
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 646 022</b>	<b>-7 715 857</b>



## Bryggerikvartalet konsern

### Balanse

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	5	33 181 309	33 948 642
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>33 181 309</b>	<b>33 948 642</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6, 7	427 213 485	437 331 832
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	185 904	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>427 399 389</b>	<b>437 331 832</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>460 580 698</b>	<b>471 280 474</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	14 885 779	16 720 785
Andre kortsiktige fordringer		398 711	9 492 272
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 284 490</b>	<b>26 213 057</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		26 634 322	5 101 462
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>41 918 812</b>	<b>31 314 519</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>502 499 510</b>	<b>502 594 993</b>



## Bryggerikvartalet konsern

### Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	1 454 000	1 454 000
Overkurs		99 207 529	99 207 529
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 661 529</b>	<b>100 661 529</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		51 475 735	46 829 714
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>51 475 735</b>	<b>46 829 714</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>152 137 264</b>	<b>147 491 243</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt		44 918 818	45 965 647
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>44 918 818</b>	<b>45 965 647</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	279 419 000	283 847 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>279 419 000</b>	<b>283 847 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	3 736 975	3 119 488
Betalbar skatt		2 576 671	3 445 531
Skyldig offentlige avgifter		1 191 450	1 593 597
Annen kortsiktig gjeld		18 519 332	17 132 486
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 024 428</b>	<b>25 291 102</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>350 362 246</b>	<b>355 103 749</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>502 499 511</b>	<b>502 594 993</b>

Lillehammer, 17.04.2024  
Styret i Bryggerikvartalet AS

Mads Agerup  
styreleder

Lars Tvette  
styremedlem

Ole Nørgaard  
styremedlem

Jostein Kalsheim  
styremedlem

Øyvind Haverstad  
styremedlem

Ingrid Tvette  
styremedlem



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger, og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk for små foretak i Norge, gjeldende pr 31. desember 2023.

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet, og klassifiseringen av eiendeler og gjeld følger regnskapslovens definisjon.

Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Regnskapsprinsippene er utdypet nedenfor.

### Konsolideringsprinsipper

Følgende selskaper inngår i konsernregnskapet:

- Bryggerikvartalet AS - morselskap
- Bryggeriet AS - datterselskap (100 %)
- Fåberggata 116-128 AS - datterselskap (100 %)

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskap og datterselskap direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse.

Konsernregnskapet viser selskapenes økonomiske stilling, resultat av årets virksomhet og kontantstrømmer som en samlet økonomisk enhet. Bestemmende innflytelse anses, i utgangspunktet, å foreligge når en direkte eller indirekte eier mer enn 50 % av den bestemmende kapital. Selskapet som eies midlertidig konsolideres ikke. Det er anvendt enhetlige regnskapsprinsipper for alle selskap som inngår i konsernet. Nyervervede datterselskap medtas fra det tidspunkt bestemmende innflytelse oppnås, og avhendede datterselskap medtas fram til avhendelsestidspunktet.

Ved trinnvise kjøp av eierandel legges verdien av eiendeler og gjeld ved tidspunktet for etablering av konsernforholdet til grunn. Senere kjøp av eierandel i eksisterende datterselskap vil ikke påvirke vurderingen av eiendeler og gjeld, med unntak av goodwill som analyseres for hvert kjøp.

### Eliminering av transaksjoner

Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

### Eliminering av eierandeler i datterselskap

Eierandeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Forskjellen mellom kostpris for eiendelene og bokført verdi av netto eiendeler på oppkjøpstidspunktet analyseres og henføres til de enkelte balanseposter i henhold til virkelig verdi. Eventuelle ytterligere merpris som skyldes forventninger om fremtidig inntjening aktiveres som goodwill og avskrives i resultatregnskapet i takt med underliggende forhold og forventet økonomisk levetid.

### Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling)

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

### Eiendeler og gjeld

Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

**Fordringer**

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventet tap.

**Utsatt skatt og skattekostnad**

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt / utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret.



## Note 2 Segmentsinformasjon

Bryggerikvartalet driver med utvikling og forvaltning av eiendom. Etter styrets mening gir spesifikasjonen i resultatregnskapet tilfredsstillende informasjon for å bedømme konsernets resultat og stilling.

## Note 3 Nærstående parter

	2023	2022
<b>Resultatposter:</b>		
<b>Smedvig Eiendom:</b>		
Leieinntekt	274 268	255 111
Forvaltnings- og forretningshonorar	3 093 287	2 536 883
Eiendomsdrift	327 821	256 069
<b>Industrifinans Direkte Investeringer AS:</b>		
Rådgivningshonorar	797 415	748 605
<b>Fordringer / gjeld:</b>		
<b>Smedvig Eiendom:</b>		
Prosjektkostnad aktivert som AUF	42 563	235 500
Kundefordringer Smedvig Eiendom AS	122 145	0
Leverandørgjeld	230 335	95 051

## Note 4 Lønnskostnader og ytelser

Lønnskostnader	2023	2022
Styrehonorar	210 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	29 610	25 380
<b>Sum</b>	<b>239 610</b>	<b>205 380</b>

Konsernet har i 2023 ikke hatt ansatte.

## Note 5 Immatrielle eiendeler

	Goodwill
Anskaffelseskost pr. 01.01.2023	38 366 685
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>38 366 685</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	5 185 376
<b>Bokført verdi pr. 31.12.2023</b>	<b>33 181 309</b>
Årets avskrivning	767 333
Økonomisk levetid	50 år
Avskrivningsplan	Lineær

Goodwill har oppstått i forbindelse med regnskapsføring av konserndannelse, og avskrives i samme takt som merverdier på bygninger.



## Note 6 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	511 825 642	64 383 419	5 100 924	756 280	582 066 265
Tilgang kjøpte driftsmidler	5 853 479	0	-3 099 659	202 804	2 956 624
<b>Ansk.kost 31.12.2023</b>	<b>517 679 121</b>	<b>64 383 419</b>	<b>2 001 265</b>	<b>959 084</b>	<b>585 022 889</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	156 850 320	0	0	773 180	157 623 500
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>360 828 801</b>	<b>64 383 419</b>	<b>2 001 265</b>	<b>185 904</b>	<b>427 399 389</b>
Årets avskrivninger	12 872 168	0	0	16 900	12 889 068
Økonomisk levetid	50 år			3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær			Lineær	

## Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner

Bryggerikvartalet AS har i september 2023 refinansiert sine lån i Handelsbanken. Lånesaldo NOK 107 mill og NOK 172,4 mill har 3 års løpetid. Lånene renteberegnes med 3 måneders NIBOR + margin. Som pant for lånene er stillet aksjer i selskapets heleide datterselskap Bryggeriet AS og Fåberggata 116-128 AS, samt datterselskapenes eiendommer.

Gjeld til kredittinstitusjoner	2023	2022
Pantelån, samlet	279 419 000	283 847 000
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>279 419 000</b>	<b>283 847 000</b>

Avdragsprofil	Beløp
2024	5 620 000
2025	5 620 000
2026	268 179 000
<b>Sum</b>	<b>279 419 000</b>

Pantsatte eiendeler	Bokført verdi 31.12.2023
Aksjer i datterselskap	369 028 021
Bokført verdi av eiendom	233 909 942
<b>Sum pantstillelser</b>	<b>602 937 963</b>

Rentesikringsforretning, nominelt beløp	Utløp	Rentebetingelse	Markedsverdi 31.12.2023
NOK 94 800 000	30.09.2024	1,70 % + margin	1 982 522
NOK 18 720 000	30.06.2028	2,52 % + margin	2 219 457
NOK 40 000 000	28.06.2030	1,05 % + margin	5 129 076
NOK 30 000 000	30.04.2035	3,21 % + margin	-274 490
<b>Sum</b>			<b>9 056 565</b>

I samsvar med reglene om sikring i NRS 18 Finansielle eiendeler og forpliktelser er urealisert gevinst per 31.12 på rentesikring ikke balanseført.



## Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bryggerikvartalet konsern pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	145 400	10	1 454 000
<b>Sum</b>	<b>145 400</b>		<b>1 454 000</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Smedvig Eiendom AS	26 350	18,1 %	18,1 %
Rutma AS	17 502	12,0 %	12,0 %
Volt Holding AS	17 052	11,7 %	11,7 %
Eivind Holt AS	10 000	6,9 %	6,9 %
Øvrige	74 496	51,2 %	51,2 %
<b>Sum</b>	<b>145 400</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Av styrets medlemmer representerer Jostein Kalsheim Smedvig Eiendom AS. Videre eier Ingrid Tvette 17 502 aksjer gjennom Rutma AS. Lars Tvette eier 17 052 aksjer gjennom Volt Holding AS. Under posten øvrige aksjonærer er Øyvind Haverstad deleier i Grunder Consult AS (5 000 aksjer), Mads Agerup er deleier i Gjert Agerup AS og Laer & Co AS (totalt 3 334 aksjer), og Ole Nørgaard representerer AS Draupner og Firma Carl M Olsen AS (totalt 3 500 aksjer).

Samlet representerer selskapets styre 50,0 % av selskapets aksjer.