



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 033 242
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORVKVARTALET AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Martin Bjørgum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		64 018 815	64 410 742
Verdiendring investeringseiendom		-22 371 000	-51 380 200
Sum inntekter	1	41 647 815	13 030 542
Kostnader			
Lønnskostnad	2	17 116	28 525
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		57 125	37 124
Annen driftskostnad		18 341 787	18 057 769
Sum kostnader		18 416 028	18 123 418
Driftsresultat		23 231 787	-5 092 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 081	30 195
Annen finansinntekt		55 296	37 198
Verdiendring finansielle instrumenter	3	2 469 643	-2 102 141
Sum finansinntekter		2 547 020	-2 034 748
Annen rentekostnad		37 718 072	31 832 949
Annen finanskostnad		160	489
Sum finanskostnader		37 718 232	31 833 438
Netto finans		-35 171 212	-33 868 186
Resultat før skattekostnad		-11 939 424	-38 961 062
Skattekostnad på resultat	4	-3 169 995	-8 086 741
Årsresultat		-8 769 429	-30 874 321
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-8 769 429	-30 874 321
Totalresultat		-8 769 429	-30 874 321
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer til/fra fond for urealiserte gevinster		-17 449 380	-40 076 556
Ordinært utbytte		10 000 000	10 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 320 049	-797 765
Sum overføringer og disponeringer		-8 769 429	-30 874 321



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	5	772 064 000	794 435 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		60 000	37 125
Sum varige driftsmidler		772 124 000	794 472 125
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Obligasjoner	3	10 411 056	7 941 413
Sum finansielle anleggsmidler		10 421 296	7 951 653
Sum anleggsmidler		782 545 296	802 423 778
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 997 134	5 524 680
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		4 997 134	5 524 680
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 841 597	11 082 294
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 841 597	11 082 294
Sum omløpsmidler		9 838 731	16 606 975
SUM EIENDELER		792 384 027	819 030 752

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000 000	100 000 000
Overkurs		27 000 000	27 000 000
Sum innskutt egenkapital		127 000 000	127 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		-8 212 947	9 236 433
Annen egenkapital		21 899 671	23 219 721
Sum opptjent egenkapital		13 686 724	32 456 154
Sum egenkapital	8	140 686 724	159 456 154
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	29 148 668	32 318 663
Sum avsetninger for forpliktelser		29 148 668	32 318 663
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	585 250 000	593 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		585 250 000	593 250 000
Sum langsiktig gjeld		614 398 668	625 568 663
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		459 642	862 143
Skyldig offentlige avgifter		1 117 305	1 078 387
Utbytte		10 000 000	10 000 000
Kortsiktig konserngjeld	6	15 810 000	11 850 000
Annen kortsiktig gjeld		9 911 687	10 215 406
Sum kortsiktig gjeld		37 298 634	34 005 936
Sum gjeld		651 697 302	659 574 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		792 384 027	819 030 752



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 657283

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 033 242
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORVKVARTALET AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Martin Bjørgum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

Revisjon

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 10.07.2025



Organisasjonsnr: 887 033 242
TORVKVARTALET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		64 018 815	64 410 742
Verdiendring investeringseiendom		-22 371 000	-51 380 200
Sum inntekter	1	41 647 815	13 030 542
Kostnader			
Lønnskostnad	2	17 116	28 525
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		57 125	37 124
Annen driftskostnad		18 341 787	18 057 769
Sum kostnader		18 416 028	18 123 418
Driftsresultat		23 231 787	-5 092 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 081	30 195
Annen finansinntekt		55 296	37 198
Verdiendring finansielle instrumenter	3	2 469 643	-2 102 141
Sum finansinntekter		2 547 020	-2 034 748
Annen rentekostnad		37 718 072	31 832 949
Annen finanskostnad		160	489
Sum finanskostnader		37 718 232	31 833 438
Netto finans		-35 171 212	-33 868 186
Resultat før skattekostnad		-11 939 424	-38 961 062
Skattekostnad på resultat	4	-3 169 995	-8 086 741
Årsresultat		-8 769 429	-30 874 321
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-8 769 429	-30 874 321
Totalresultat		-8 769 429	-30 874 321
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond for urealiserte gevinster		-17 449 380	-40 076 556
Ordinært utbytte		10 000 000	10 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 320 049	-797 765
Sum overføringer og disponeringer		-8 769 429	-30 874 321





Organisasjonsnr: 887 033 242
TORVKKVARTALET AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Investeringseiendom	5	772 064 000	794 435 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		60 000	37 125
Sum varige driftsmidler		772 124 000	794 472 125

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Obligasjoner	3	10 411 056	7 941 413
Sum finansielle anleggsmidler		10 421 296	7 951 653

Sum anleggsmidler		782 545 296	802 423 778
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		4 997 134	5 524 680
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		4 997 134	5 524 680

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		4 841 597	11 082 294
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 841 597	11 082 294

Sum omløpsmidler		9 838 731	16 606 975
-------------------------	--	------------------	-------------------

SUM EIENDELER		792 384 027	819 030 752
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	100 000 000	100 000 000
Overkurs		27 000 000	27 000 000
Sum innskutt egenkapital		127 000 000	127 000 000

Opptjent egenkapital



Fond for urealiserte gevinster		-8 212 947	9 236 433
Annen egenkapital		21 899 671	23 219 721
Sum opptjent egenkapital		13 686 724	32 456 154
Sum egenkapital	8	140 686 724	159 456 154
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	29 148 668	32 318 663
Sum avsetninger for forpliktelseser		29 148 668	32 318 663
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	585 250 000	593 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		585 250 000	593 250 000
Sum langsiktig gjeld		614 398 668	625 568 663
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		459 642	862 143
Skyldig offentlige avgifter		1 117 305	1 078 387
Utbytte		10 000 000	10 000 000
Kortsiktig konserngjeld	6	15 810 000	11 850 000
Annen kortsiktig gjeld		9 911 687	10 215 406
Sum kortsiktig gjeld		37 298 634	34 005 936
Sum gjeld		651 697 302	659 574 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		792 384 027	819 030 752



Organisasjonsnr: 887 033 242
TORVKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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 2024
Torvkvartalet AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 887 033 242



RESULTATREGNSKAP

TORVKVARTALET AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		64 018 815	64 410 742
Verdiendring investeringseiendom		-22 371 000	-51 380 200
Sum driftsinntekter	1	41 647 815	13 030 542
Lønnskostnad	2	17 116	28 525
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		57 125	37 124
Annen driftskostnad		18 341 787	18 057 769
Sum driftskostnader		18 416 028	18 123 418
Driftsresultat		23 231 787	-5 092 876
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		22 081	30 195
Annen finansinntekt		55 296	37 198
Verdiendring finansielle instrumenter	3	2 469 643	-2 102 141
Annen rentekostnad		37 718 072	31 832 949
Annen finanskostnad		160	489
Resultat av finansposter		-35 171 212	-33 868 186
Resultat før skattekostnad		-11 939 424	-38 961 062
Skattekostnad på resultat	4	-3 169 995	-8 086 741
Årsresultat		-8 769 429	-30 874 321
OVERFØRINGER			
Overføringer til/fra fond for urealiserte gevinster		-17 449 380	-40 076 556
Avsatt til utbytte		10 000 000	10 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 320 049	-797 765
Sum overføringer		-8 769 429	-30 874 321



BALANSE

TORVKVARTALET AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Investeringseiendom	5	772 064 000	794 435 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		60 000	37 125
Sum varige driftsmidler		772 124 000	794 472 125
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Finansielle instrumenter	3	10 411 056	7 941 413
Sum finansielle anleggsmidler		10 421 296	7 951 653
Sum anleggsmidler		782 545 296	802 423 778
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		4 997 134	5 524 680
Sum fordringer		4 997 134	5 524 680
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 841 597	11 082 294
Sum omløpsmidler		9 838 731	16 606 975
Sum eiendeler		792 384 027	819 030 752

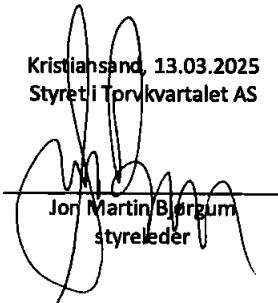


BALANSE

TORVKVARTALET AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	100 000 000	100 000 000
Overkurs		27 000 000	27 000 000
Sum innskutt egenkapital		127 000 000	127 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Fond for urealiserte gevinster		-8 212 947	9 236 433
Annen egenkapital		21 899 671	23 219 721
Sum opptjent egenkapital		13 686 724	32 456 154
Sum egenkapital	8	140 686 724	159 456 154
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	29 148 668	32 318 663
Sum avsetning for forpliktelse		29 148 668	32 318 663
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	585 250 000	593 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		585 250 000	593 250 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		459 642	862 143
Skyldig offentlige avgifter		1 117 305	1 078 387
Utbytte		10 000 000	10 000 000
Konserngjeld	6	15 810 000	11 850 000
Annen kortsiktig gjeld		9 911 687	10 215 406
Sum kortsiktig gjeld		37 298 634	34 005 936
Sum gjeld		651 697 302	659 574 599
Sum egenkapital og gjeld		792 384 027	819 030 752

Kristiansand, 13.03.2025
Styret i Torvkvartalet AS


Jon Martin Bjørgum
styreleder



Kontantstrømoppstilling Torvkvartalet AS

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	(11 939 424)	(38 961 062)
Periodens betalte skatt	-	-
Kapitalforhøyelse	-	-
Verdiendring finansielle instrumenter	(2 469 643)	2 102 141
Avskrivning inventar	57 125	37 124
Resultatført konsernbidrag	-	-
Verdiendring investeringseiendom	22 371 000	51 380 200
Endring i kundefordringer	527 547	(5 565 207)
Endring i leverandørgjeld	(402 501)	(698 897)
Endring i andre tidsavgrensninger	(424 801)	897 990
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	7 719 303	9 192 289
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av eiendom	-	-
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	80 000	-
Utbetalinger ved påkost investeringer	-	85 200
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	80 000	85 200
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Endring finansiering kredittinstitusjoner	(8 000 000)	(8 000 000)
Endring gjeld til aksjonærer	3 960 000	11 850 000
Utbetaling utbytte	(10 000 000)	(8 150 000)
Utbetaling konsernbidrag	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(14 040 000)	(4 300 000)
Netto kontantstrøm for perioden	(6 240 697)	4 977 489
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1.1	11 082 294	6 104 805
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	4 841 597	11 082 294



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift til norsk regnskapslovs § 3-9. 5 ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper for selskapet

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi.

* Investeringseiendommer

* Forpliktelser knyttet til renteswap

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Dette gjelder særlig vurdering av virkelig verdi av investeringseiendom.

Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene

vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

Områder som i høy grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger.

Valuta

Regnskapet til Torvkvartalet AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opp tjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Verdsettelsen utføres av selskapets administrasjon og godkjennes av selskapets styre. Alle investeringseiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter, med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. Verdsettelsen kvalitetssikres ved behov av uavhengige eksterne rådgivere.

Endringer i virkelig verdi av investeringseiendommer resultatføres i den perioden den oppstår og presenteres på egen linje.

Finansielle instrumenter

Selskapet benytter finansielle instrumenter til å tilpasse selskapets rentereguleringsprofil til gjeldende renteforventninger og til målsetninger for renterisiko. Finansielle instrumenter regnskapsføres første gang til virkelig verdi, og i etterfølgende Virkelig verdi av en renteswap er det estimerte beløp som selskapet ville motta eller betale for å innfri avtalen på balansedagen. Dette beløpet vil avhenge av rentenivået, og gjenværende løpetid på avtalen.



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2024

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

* Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestemte betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Utlån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendeler.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag for skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Finansielle forpliktelser

Selskapet klassifiserer finansielle forpliktelser i følgende kategorier:

* Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost

Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost er ikke-derivate finansielle forpliktelser med faste eller bestemte betalinger som ikke fastsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som kortsiktig gjeld, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som langsiktig gjeld.

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden. Dersom rentelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Utbytte

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 regnskapsføres utbytte og i samsvar med norsk regnskapslov øvrige bestemmelser. Dette innebærer at utbytte regnskapsføres for det året før de vedtas.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort. Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (finansielt anleggsmiddel) i balansen.



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2024

Inntektsføring

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før alle vesentlige betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på leveringstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer anses som del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Viktige regnskapsestimater og antagelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antagelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antagelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår,.

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendom i Torvkvartalet AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.24.

Taksten som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsforholdene på balansedagen og vil være underlagt verdisvingninger som følge av endringer i etterspørsel og rente.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer henholdsvis operasjonelle, investerings og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter."

Note 1

Driftsinntekter

Fordeling på virksomhetsområder	2024	2023
Leieinntekter fast eiendom	64 018 815	64 410 742
Verdiendring investeringseiendom	(22 371 000)	(51 380 200)
Sum	41 647 815	13 030 542
Geografisk fordeling		
Norge	41 647 815	13 030 542
Sum	41 647 815	13 030 542



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2024

Note 2

Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.

Lønnskostnader	2024	2023
Styrehonorar	15 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	2 116	3 525
Sum	17 116	28 525
Antall sysselsatte årsverk	-	-

Selskapet har ingen ansatte.

Note 3

Finansielle instrumenter etter kategori

Selskapets finansielle risiko knyttet til utvikling i finanskostnader og kontantstrøm som følge av endret rentenivå reduseres ved å ha en balansert rentereguleringsprofil på gjeldsporteføljen. Selskapets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til selskapets målsetting for renteprofil anvendes følgende rentebytteavtaler.

Avtalene er vurdert til virkelig verdi i balansen da disse (sikringsinstrumentene) ikke oppfyller de detaljerte og strenge formkravene til sikringsbokføring iht ISA 39. Disse urealiserte endringene i verdi resultatføres i regnskapsperioden og må sees i sammenheng med selskapets rentekostnad på langsiktig gjeld over avtaleperioden.

De finansielle instrumentene klassifiseres følgelig som "Finansielle eiendeler/forpliktelser til virkelig verdi", endring i løpet av regnskapsperioden resultatføres.

	2024	2023
Verdiendring rentebytteavtaler	2 469 643	(2 102 141)

Note 4

Skatt

Oversikt over midlertidige forskjeller	31.12.	1.1.
Investeringsendring	247 282 688	250 621 244
Fordringer	-	-
Gevinst- og tapskonto	2 150 274	2 687 842
Underskudd til fremføring	(116 939 015)	(106 406 072)
Sum midlertidige forskjeller	132 493 947	146 903 015
22 % utsatt skatt	29 148 668	32 318 663

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2024	2023
Resultat før skattekostnad	(11 939 424)	(38 961 062)
Permanente forskjeller	-	101 010
Verdiendring finansielle instrumenter	(2 469 643)	2 102 141
Endring i midlertidige forskjeller	3 876 124	31 652 236
Årets skattegrunnlag	(10 532 943)	(5 105 675)
Årets skattekostnad fordeler seg på	2024	2023
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	(3 169 995)	(8 086 741)
Sum skattekostnad	(3 169 995)	(8 086 741)



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2024

Note 5

Investeringseiendom

	Investerings- eiendom	Totalt
Bokført verdi pr 1.1.	794 435 000	794 435 000
Anskaffelseskost 1.1.	782 593 419	782 593 419
Årets tilgang	-	-
Årets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	782 593 419	782 593 419
Verdiregulering 1.1.	11 841 581	11 841 581
Verdiendring investeringseiendom	-22 371 000	-22 371 000
Verdiregulering 31.12.	-10 529 419	-10 529 419
Bokført verdi pr 31.12.	772 064 000	772 064 000

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi. For beregning og metodikk, henvises til note prinsippnoten. I verddivurderingen er det lagt til grunn en yield på ca 6,25 %. Eiendommen benyttes til utleie av kontor/butikklokaler.

Note 6

Mellomværende med selskap samme konsern og tilknyttet selskap

	2024	2023
Gjeld morselskap Torvet KRS AS	-15 810 000	-11 850 000

Lånet er ikke renteberegnet og det er ikke avtalt nedbetalingsplan.

Note 7

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000 000	100	100 000 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer pr 31.12.	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Torvet KRS AS	1 000 000	100 %	100 %

Note 8

Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte		Sum
			gevinster	Annen egenkapital	
Egenkapital pr 31.12.2023	100 000 000	27 000 000	9 236 433	23 219 721	159 456 154
Brutto avsatt FUG	-	-	(22 371 000)	22 371 000	-
Utsatt skatt på FUG	-	-	4 921 620	(4 921 620)	-
Avsatt utbytte	-	-	-	(10 000 000)	(10 000 000)
Årets resultat	-	-	-	(8 769 429)	(8 769 429)
Egenkapital pr 31.12.2024	100 000 000	27 000 000	(8 212 947)	21 899 671	140 686 724

Det har ikke vært noen vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2024.



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2024

Note 9

Pant og garantier

Pantsikret gjeld	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	585 250 000	593 250 000
Sikret i pantaobjekt med bokførte verdier:		
Investeringseiendom	772 064 000	794 435 000
Fordringer	4 997 134	5 524 680
Sum	777 061 134	799 959 680
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	585 250 000	593 250 000

Note 10

Finansielle instrumenter etter kategori

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benytter for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2024					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler	-	10 411 056	-	-	10 411 056
Kundefordringer og andre fordring.	4 997 134	-	-	-	4 997 134
Kontanter	4 841 597	-	-	-	4 841 597
Sum	9 838 731	10 411 056	-	-	20 249 787

	Forpliktelse til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre forpliktelse til amortisert kost	Sum
Forpliktelse	-	-	-	-
Lån	-	-	585 250 000	585 250 000
Finansielle forpliktelse	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	27 298 634	27 298 634
Sum	-	-	612 548 634	612 548 634

Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle Lovpålagte forpliktelse er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen.



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2024

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benytter for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2023					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler	-	7 941 413	-	-	7 941 413
Varer				-	-
Kundefordringer og andre fordring.	5 524 680	-	-	-	5 524 680
Kontanter	11 082 294	-	-	-	11 082 294
Sum	16 606 974	7 941 413	-	-	24 548 387

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-
Lån	-	-	593 250 000	593 250 000
Finansielle forpliktelser	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	24 005 936	24 005 936
Sum	-	-	617 255 936	617 255 936

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er vedtatt for fremleggelse for selskapets generalforsamling av styret på den dato som fremkommer under signering av balansen.
Generalforsamlingen har ikke myndighet til å endre regnskapet.



Revisjon Sør AS
Henrik Wergelands gate 27
4612 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Torvkvartalet AS

Uavhengig revisors beretning for 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torvkvartalet AS som viser et underskudd på NOK 8 769 429. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 separat resultatregnskap, oppstilling over totalresultat og kontantstrømpoppstilling 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse



Uavhengig revisors beretning 2024 for Torkvartalet AS

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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet, og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i internkontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kristiansand, 13. mars 2025

Revisjon Sør AS

Kenneth Haugen
Statsautorisert revisor

Side - 2 - av 2