



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 173 083  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRYGGEKVARTALET TROMSØ AS  
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Arne Utgård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.07.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	215 148	80 360
<b>Sum kostnader</b>		<b>215 148</b>	<b>80 360</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-215 148</b>	<b>-80 360</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 6, 8	1 491 706	1 148 660
Annen renteinntekt		2 484	2 521
Annen finansinntekt		3 045 256	2 175 185
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 539 446</b>	<b>3 326 366</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5, 6	90 725	26 190
Annen rentekostnad	8	4 300 596	4 336 013
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 391 321</b>	<b>4 362 203</b>
<b>Netto finans</b>		<b>148 125</b>	<b>-1 035 836</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-67 023</b>	<b>-1 116 196</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-14 303	232 932
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-52 720</b>	<b>-1 349 128</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-52 720</b>	<b>-1 349 128</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-52 720</b>	<b>-1 349 128</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-52 720</b>	<b>-1 349 128</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3		
Avregnet mot overkurs	3	-52 720	-1 349 128
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-52 720</b>	<b>-1 349 128</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	128 797 630	128 797 630
Lån til foretak i samme konsern	5, 8	28 940 000	29 940 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>157 737 630</b>	<b>158 737 630</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>157 737 630</b>	<b>158 737 630</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	4	1 516 345	696 117
Konsernfordringer	5, 5	3 614 892	4 958 588
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 131 237</b>	<b>5 654 705</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	80 652	1 294 767
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>80 652</b>	<b>1 294 767</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 211 889</b>	<b>6 949 472</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>162 949 520</b>	<b>165 687 103</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 3	44 000	44 000
Overkurs	3	42 553 966	42 606 686
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>42 597 966</b>	<b>42 650 686</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udisponert resultat			
Udekket tap	3		
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>42 597 966</b>	<b>42 650 686</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	117 500 000	119 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>117 500 000</b>	<b>119 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>117 500 000</b>	<b>119 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 522	39 036
Betalbar skatt	4		232 932
Skyldig offentlige avgifter		411	
Kortsiktig konserngjeld	6	2 616 373	3 178 296
Annen kortsiktig gjeld	7	219 248	586 153
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 851 554</b>	<b>4 036 417</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>120 351 554</b>	<b>123 036 417</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>162 949 520</b>	<b>165 687 103</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 624194

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 173 083  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRYGGEKVARTALET TROMSØ AS  
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Mørselskap 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: Tor Arne Utgård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.07.2021

#### 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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 18.08.2021

---

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: 921 173 083  
BRYGGEKVARTALET TROMSØ AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	215 148	80 360
<b>Sum kostnader</b>		<b>215 148</b>	<b>80 360</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-215 148</b>	<b>-80 360</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 6, 8	1 491 706	1 148 660
Annen renteinntekt		2 484	2 521
Annen finansinntekt		3 045 256	2 175 185
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 539 446</b>	<b>3 326 366</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5, 6	90 725	26 190
Annen rentekostnad	8	4 300 596	4 336 013
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 391 321</b>	<b>4 362 203</b>
<b>Netto finans</b>		<b>148 125</b>	<b>-1 035 836</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-67 023</b>	<b>-1 116 196</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-14 303	232 932
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-52 720</b>	<b>-1 349 128</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-52 720</b>	<b>-1 349 128</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-52 720</b>	<b>-1 349 128</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-52 720</b>	<b>-1 349 128</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3		
Avregnet mot overkurs	3	-52 720	-1 349 128
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-52 720</b>	<b>-1 349 128</b>



Organisasjonsnr: 921 173 083  
BRYGGEKVARTALET TROMSØ AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	9	128 797 630	128 797 630
Lån til foretak i samme konsern	5, 8	28 940 000	29 940 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>157 737 630</b>	<b>158 737 630</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>157 737 630</b>	<b>158 737 630</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	4	1 516 345	696 117
Konsernfordringer	5, 5	3 614 892	4 958 588
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 131 237</b>	<b>5 654 705</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	80 652	1 294 767
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>80 652</b>	<b>1 294 767</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 211 889</b>	<b>6 949 472</b>

**SUM EIENDELER** **162 949 520** **165 687 103**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2, 3	44 000	44 000
Overkurs	3	42 553 966	42 606 686
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>42 597 966</b>	<b>42 650 686</b>

##### Opptjent egenkapital

Udisponert resultat			
Udekket tap	3		
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>42 597 966</b>	<b>42 650 686</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	117 500 000	119 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>117 500 000</b>	<b>119 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>117 500 000</b>	<b>119 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 522	39 036
Betalbar skatt	4		232 932
Skyldig offentlige avgifter		411	
Kortsiktig konserngjeld	6	2 616 373	3 178 296
Annen kortsiktig gjeld	7	219 248	586 153
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 851 554</b>	<b>4 036 417</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>120 351 554</b>	<b>123 036 417</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>162 949 520</b>	<b>165 687 103</b>



Organisasjonsnr: 921 173 083  
BRYGGEKVARTALET TROMSØ AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00



MALLING & CO

---

# Bryggekvartalet Tromsø AS

## Regnskap pr. 31.12.2020

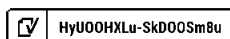
Org.nr. 921 173 083

Eiendomshuset Malling & Co AS

Dronning Mauds gate 15, Postboks 1883 Viken, NO-0124 Oslo

T: +47 24 02 80 00 — F: +47 24 02 80 01 — E: post@malling.no — www.malling.no

Org. nr. 984 955 189 MVA





## Bryggekvartalet Tromsø AS

Resultatregnskap 01.01. - 31.12.

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Annen driftskostnad	1	215 148	80 360
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>215 148</b>	<b>80 360</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-215 148</b>	<b>-80 360</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 6, 8	1 491 706	1 148 660
Annen renteinntekt		2 484	2 521
Annen finansinntekt		3 045 256	2 175 185
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5, 6	90 725	26 190
Annen rentekostnad	8	4 300 596	4 336 013
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>148 125</b>	<b>-1 035 836</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-67 023</b>	<b>-1 116 196</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-14 303	232 932
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-52 720</b>	<b>-1 349 128</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avregnet mot overkurs	3	52 720	1 349 128
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-52 720</b>	<b>-1 349 128</b>



## Bryggekvartalet Tromsø AS

Balanse pr. 31.12.

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	9	128 797 630	128 797 630
Lån til foretak i samme konsern	5, 8	28 940 000	29 940 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>157 737 630</b>	<b>158 737 630</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>157 737 630</b>	<b>158 737 630</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordring på konsernbidrag	5	3 045 256	4 350 323
Andre kortsiktige fordringer	4	1 516 345	696 117
Konsernfordringer	5	569 636	608 265
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 131 237</b>	<b>5 654 705</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	80 652	1 294 767
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 211 889</b>	<b>6 949 472</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>162 949 520</b>	<b>165 687 103</b>



## Bryggekvartalet Tromsø AS

Balanse pr. 31.12.

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 3	44 000	44 000
Overkurs	3	42 553 966	42 606 686
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>42 597 966</b>	<b>42 650 686</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>42 597 966</b>	<b>42 650 686</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	117 500 000	119 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>117 500 000</b>	<b>119 000 000</b>
Leverandørgjeld		15 522	39 036
Betalbar skatt	4	0	232 932
Skyldig offentlige avgifter		411	0
Konserngjeld	6	2 616 373	3 178 296
Annen kortsiktig gjeld	7	219 248	586 153
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 851 554</b>	<b>4 036 417</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>120 351 554</b>	<b>123 036 417</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>162 949 520</b>	<b>165 687 103</b>

09.04.2021

Styret i Bryggekvartalet Tromsø AS

\_\_\_\_\_  
Didrik Christian Brager Carlsen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Olav Solberg  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Nils Eirik Wenaas  
styremedlem



## Bryggekvartalet Tromsø AS

### Noter til årsregnskapet 2020

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

#### Driftsinntekter

Leieinntekter i datterselskaper inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

#### Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

#### Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler balanseføres til kostpris ved anskaffelse. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### Aksjer og andeler i datterselskap

Aksjer og andeler i datterselskaper balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektføres som annen finansinntekt.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Skatt

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 likningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er uttiknet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at den kan bli nyttiggjort.

### NOTE 1 - ANSATTE, STYRET OG REVISOR

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt noen form for godtgjørelse til daglig leder eller styret. Selskapet er ikke pliktig til å knytte seg til ordningen med obligatorisk tjenestepensjon.

Det er i 2020 kostnadsført honorar til revisor med kr. 61.802, som gjelder ordinær revisjon.

### NOTE 2 - ANTALL AKSJER, AKSJEIEJERE, MV.

Aksjekapitalen i Bryggekvartalet Tromsø AS pr 31.12. består av

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	4312	10	43 120,00
B-aksjer	88	10	880,00
			44 000,00



## Bryggekvartalet Tromsø AS

### Noter til årsregnskapet 2020

#### NOTE 2 - forts.

##### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr 31.12.:

	A-aksjer	B-aksjer	Eierandel	Stemmeandel
AS Audley	880		20,0 %	20,0 %
Cacomo AS	220		5,0 %	5,0 %
Dima AS	110		2,5 %	2,5 %
Naisal AS	440		10,0 %	10,0 %
Pescara AS	220		5,0 %	5,0 %
Plesner Gruppen AS	220		5,0 %	5,0 %
Thokama AS	220		5,0 %	5,0 %
Tinkas AS	110		2,5 %	2,5 %
Vestico AS	220		5,0 %	5,0 %
Cariane Invest AS	220		5,0 %	5,0 %
HBT Support AS	660		15,0 %	15,0 %
Montanus Invest AS	132		3,0 %	3,0 %
Wenaas Kapital AS	440		10,0 %	10,0 %
Trofana AS	220		5,0 %	5,0 %
Malling & Co Property Partners AS		44	1,0 %	1,0 %
M Capital III AS		44	1,0 %	1,0 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>4312</b>	<b>88</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

#### NOTE 3 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Sum
Egenkapital 1.1.	44 000	42 606 686	42 650 686
Årets resultat		-52 720	-52 720
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>44 000</b>	<b>42 553 966</b>	<b>42 597 966</b>

#### NOTE 4 - SKATT

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

Midlertidige forskjeller knyttet til:	31.12.2019	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	0	0	0
Sum	0	0	0
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	0
Sum	0	0	0
Negative forskjeller som ikke kan utlignes	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
	22 %	22 %	
Utsatt skatt/skattefordel (-)	0	0	0

Skattemessig underskudd i 2020 er tilbakeført mot beskattet overskudd i 2019 (koronatiltak).



## Bryggekvartalet Tromsø AS

### Noter til årsregnskapet 2020

#### NOTE 4 - forts.

Årets skattekostnad og spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat:

	<u>31.12.2020</u>
Resultat før skattekostnad	-67 023
Permanente forskjeller	2 010
Endring midlertidige forskjeller	0
Fremført underskudd	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-65 013</b>
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>0</b>
Tilbakeført underskudd 2020 mot overskudd 2019 (koronatiltak)	65 013
Skatteverdi av tilbakeført underskudd - (Fordring, refusjon av innbetalt skatt)	22 % -14 303
Endring i utsatt skatt	0
<b>Sum skattekostnad (+) /inntekt (-)</b>	<b>-14 303</b>

#### NOTE 5 - FORDRING PÅ KONSERNSELSKAP

	<u>31.12.2020</u>
<b>Langsiktig:</b>	
Langsiktig lån til Sjøgata 39 Tromsø AS	18 000 000
Langsiktig lån til Sjøgata 41/43 Tromsø AS	10 940 000
	<u>28 940 000</u>

Langsiktige konsernlån renteberegnes med 5% p.a.

	<u>31.12.2020</u>
<b>Kortsiktig:</b>	
Kortsiktig mellomværende Sjøgata 39 Tromsø AS	257 898
Kortsiktig mellomværende Sjøgata 41/43 Tromsø AS	311 738
	<u>569 636</u>

Kortsiktige konsernmellomværender renteberegnes med 3 % p.a.

	<u>31.12.2020</u>
<b>Fordring på konsernbidrag:</b>	
Sjøgata 39 Tromsø AS, avsatt konsernbidrag 2020	1 316 102
Sjøgata 41/43 Tromsø AS, avsatt konsernbidrag 2020	1 729 154
	<u>3 045 256</u>

#### NOTE 6 - KORTSIKTIG GJELD TIL KONSERNSELSKAP

	<u>31.12.2020</u>
<b>Posten består av følgende poster:</b>	
Kortsiktig gjeld til Stortorget 2 Tromsø AS	2 616 373
	<u>2 616 373</u>

Kortsiktige konsernmellomværender renteberegnes med 3 % p.a.

#### NOTE 7 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>
<b>Posten består av følgende poster:</b>		
Påløpne renter, eksternt finansieringsinstitusjon	586 153	216 788
Annen påløpt kostnad	0	2 460
<b>Sum</b>	<b>586 153</b>	<b>219 248</b>



## Bryggekvartalet Tromsø AS

### Noter til årsregnskapet 2020

#### NOTE 8 - GJELD OG PANTSETTELSE

Selskapet har følgende langsiktige lån:	Prioritet	31.12.2019	31.12.2020
Eiendomskreditt AS	1. prioritet	88 000 000	0
Pareto	2. prioritet	31 000 000	0
Danske Bank	1. prioritet	0	117 500 000
<b>Sum gjeld til finansinstitusjoner</b>		<b>119 000 000</b>	<b>117 500 000</b>

Datterselskapenes eiendommer er stillet som sikkerhet for morselskapets lån på kr 117.500.000, panterett pålydende kr. 120.000.000 pr selskap.

Datterselskap	Eiendommer	Bokført verdi
Sjøgata 39 Tromsø AS	Sjøgata 39, Tromsø	21 948 729
Sjøgata 41/43 Tromsø AS	Sjøgata 41/43, Tromsø	10 967 191
Stortorget 2 Tromsø AS	Stortorget 2, Tromsø	1 447 064
<b>Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for lån</b>		<b>34 362 984</b>

#### Selskapet har ytt følgende langsiktige lån til datterselskaper:

Sjøgata 39 Tromsø AS	18 000 000
Sjøgata 41/43 Tromsø AS	10 940 000

Lånene er renteberegnet med 5 % p.a.

Bryggekvartalet Tromsø AS har ikke krevet sikkerhet for lånene til datterselskapene.

#### NOTE 9 - INVESTERING I AKSJER

Selskap:	stemmeandel	Bokført verdi	Resultat	Egenkapital
Sjøgata 39 Tromsø AS	100 %	36 781 350	562 349	5 114 371
Sjøgata 41/43 Tromsø AS	100 %	33 715 871	1 015 060	2 666 256
Stortorget 2 Tromsø AS	100 %	58 300 409	-100 399	6 510 180
		<b>128 797 630</b>		<b>14 290 807</b>

Datterselskapene som eier eiendommene ble ervervet i april 2019. Eiendommene ble på kjøpstidspunktet verdsatt til kr 160.500.000.

#### NOTE 10 - BUNDNE MIDLER

Av selskapets bankinnskudd er ingen midler bundne.

#### NOTE 11 - KORONA OG FORTSATT DRIFT

Det er ved avleggelse av regnskapet en urolig markedsituasjon som følge av den vedvarende globale spredning av koronavirus. Tiltak for å hindre spredningen påvirker markedet og økonomien negativt.

Dette kan få følger for konsernets fremtidige inntjening dersom leietakere i datterselskap ikke er i stand til å overholde sine forpliktelser. Dersom utbruddet/krisen blir langvarig kan det påvirke den virkelige verdien på eiendommene i datterselskapene og derfor også aksjene. Verdifall på eiendommene kan i neste omgang også føre til brudd på lånevilkår. Det er pr. nå ikke mulig å estimere konsekvenser av koronautbruddet.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener konsekvensene av utbruddet ikke vil endre på denne forutsetningen. Dette skyldes datterselskapenes leietakersammensetning og forventning om en forbigående usikker markedsituasjon.



## Verification

Transaction ID	HyU0OHXLu-SkDOOSm8u
Document	2020-12-31_Bryggekvartalet Tromsø AS_Årsregnskap 2020.pdf
Pages	8
Sent by	Gro Ellen Bøe

## Signing parties

<b>Didrik Christian Brager Carlsen</b>	didrik.carlsen@malling.no	Action: Sign	Method: BankID NO
<b>Olav Solberg</b>	osolberg@audley.no	Action: Sign	Method: BankID NO
<b>Nils Eirik Wenaas</b>	new@wkap.no	Action: Sign	Method: BankID NO

## Activity log

**E-mail invitation sent to didrik.carlsen@malling.no**  
2021-04-13 18:36:53 CEST,

**E-mail invitation sent to new@wkap.no**  
2021-04-13 18:36:53 CEST,

**E-mail invitation sent to osolberg@audley.no**  
2021-04-13 18:36:53 CEST,

**Clicked invitation link Olav Solberg**  
Amazon CloudFront,2021-04-13 20:12:13 CEST,IP: 188.95.241.93

**Document signed by Olav Solberg**  
Birth date: 56/06/03,2021-04-13 20:16:20 CEST,

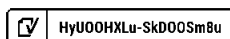
**Clicked invitation link Didrik Christian Brager Carlsen**  
Amazon CloudFront,2021-04-13 20:26:37 CEST,IP: 46.9.226.85

**Document signed by Didrik Christian Brager Carlsen**  
Birth date: 76/01/05,2021-04-13 20:27:52 CEST,

**Clicked invitation link Nils Eirik Wenaas**  
Amazon CloudFront,2021-04-13 22:05:32 CEST,IP: 78.31.83.208

**Document signed by Nils Eirik Wenaas**  
Birth date: 74/10/19,2021-04-13 22:08:09 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.





BDO AS  
MUNKEDANSVEIEN 45  
POSTBOKS 1704 VIKÅ  
0121 OSLO

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bryggekvartalet Tromsø AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bryggekvartalet Tromsø AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 lov, forskrift og god



BDO AS  
MUNKEDANSVEIEN 45  
POSTBOKS 1704 VIKÅ  
0121 OSLO

revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Øyvind Hjemgård  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8VHVC-FL08T-YNNFY-164VX-JX2F5-V68UA



# 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."

## Øyvind Hjemgård

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-14 09:06:17Z



Penneo Dokumentnøkkel: 8VHYC-FL08T-YNNFY-164YX-JX2F5-V68UA

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/validate>