



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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 Bjørgum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		55 046 292	55 071 620
Verdiendring investeringseiendom		2 140 257	14 265 193
Sum inntekter	5	57 186 549	69 336 813
Kostnader			
Varekostnad			5 000 000
Lønnskostnad	1	51 345	44 040
Avskrivning	14	37 124	37 124
Annen driftskostnad		12 676 273	17 810 252
Sum kostnader		12 764 742	22 891 416
Driftsresultat		44 421 807	46 445 397
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 328 440	
Inntekt på andre investeringer			1 620 590
Annen renteinntekt		87 526	1 873
Annen finansinntekt		36 664	125 374
Verdiendring finansielle instrumenter	9	11 282 649	
Sum finansinntekter		12 735 279	1 747 837
Verdireduksjon finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	9		17 816 371
Annen rentekostnad		23 060 070	24 107 268
Annen finanskostnad		4 431	6 527
Sum finanskostnader		23 064 501	41 930 166
Netto finans		-10 329 222	-40 182 329
Ordinært resultat før skattekostnad		34 092 585	6 263 068
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 018 185	5 297 477
Ordinært resultat etter skattekostnad		29 074 400	965 591
Årsresultat		29 074 400	965 591



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond for urealiserte gevinster		-1 669 400	-11 126 851
Ordinært utbytte		-1 000 000	
Overføring til/fra annen egenkapital		-26 405 000	10 161 260
Sum overføringer og disponeringer	7	-29 074 400	-965 591



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	2,11	864 000 000	861 925 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	14	111 373	148 497
Sum varige driftsmidler		864 111 373	862 073 497
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	13	1	1
Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Andre fordringer	11	475 001	2 050 001
Sum finansielle anleggsmidler		485 242	2 060 242
Sum anleggsmidler		864 596 615	864 133 739
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 700 152	8 965 276
Andre fordringer		355 116	304 978
Konsernfordringer	6	1 328 440	1 620 590
Sum fordringer	11	5 383 708	10 890 844
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 836 321	3 660 284
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 836 321	3 660 284
Sum omløpsmidler		18 220 029	14 551 128
SUM EIENDELER		882 816 644	878 684 867



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	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		63 838 238	62 168 838
Annen egenkapital		11 578 323	-15 449 646
Sum opptjent egenkapital		75 416 561	46 719 192
Sum egenkapital	7	202 416 561	173 719 192
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	39 738 204	34 720 019
Finansielle instrumenter	9	5 382 368	16 665 017
Sum avsetninger for forpliktelser		45 120 572	51 385 036
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	616 000 000	627 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 185 521	8 684 881
Sum annen langsiktig gjeld		617 185 521	635 934 881
Sum langsiktig gjeld		662 306 093	687 319 917
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		937 630	1 143 764
Skyldige offentlige avgifter		760 889	983 342
Utbytte		1 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	6	8 184 398	9 804 988
Annen kortsiktig gjeld		7 211 073	5 713 664
Sum kortsiktig gjeld		18 093 990	17 645 758
Sum gjeld		680 400 083	704 965 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		882 816 644	878 684 867



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 414293

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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 Bjørgum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022

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: 887 033 242
TORVKVARTALET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		55 046 292	55 071 620
Verdiendring investeringseiendom		2 140 257	14 265 193
Sum inntekter	5	57 186 549	69 336 813
Kostnader			
Varekostnad			5 000 000
Lønnskostnad	1	51 345	44 040
Avskrivning	14	37 124	37 124
Annen driftskostnad		12 676 273	17 810 252
Sum kostnader		12 764 742	22 891 416
Driftsresultat		44 421 807	46 445 397
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 328 440	
Inntekt på andre investeringer			1 620 590
Annen renteinntekt		87 526	1 873
Annen finansinntekt		36 664	125 374
Verdiendring finansielle instrumenter	9	11 282 649	
Sum finansinntekter		12 735 279	1 747 837
Verdireduksjon finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	9		17 816 371
Annen rentekostnad		23 060 070	24 107 268
Annen finanskostnad		4 431	6 527
Sum finanskostnader		23 064 501	41 930 166
Netto finans		-10 329 222	-40 182 329
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 018 185	5 297 477
Ordinært resultat etter skattekostnad		29 074 400	965 591
Årsresultat		29 074 400	965 591
Overføringer og disponeringer			



Overføringer til/fra fond for urealiserte gevinster		-1 669 400	-11 126 851
Ordinært utbytte		-1 000 000	
Overføring til/fra annen egenkapital		-26 405 000	10 161 260
Sum overføringer og disponeringer	7	-29 074 400	-965 591



Organisasjonsnr: 887 033 242
TORVKVARTALET AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0

Varige driftsmidler

Investeringseiendom	2,11	864 000 000	861 925 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	14	111 373	148 497
Sum varige driftsmidler		864 111 373	862 073 497

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	13	1	1
Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Andre fordringer	11	475 001	2 050 001
Sum finansielle anleggsmidler		485 242	2 060 242

Sum anleggsmidler **864 596 615** **864 133 739**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		3 700 152	8 965 276
Andre fordringer		355 116	304 978
Konsernfordringer	6	1 328 440	1 620 590
Sum fordringer	11	5 383 708	10 890 844

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 836 321	3 660 284
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 836 321	3 660 284

Sum omløpsmidler **18 220 029** **14 551 128**

SUM EIENDELER **882 816 644** **878 684 867**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3	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		63 838 238	62 168 838
Annen egenkapital		11 578 323	-15 449 646
Sum opptjent egenkapital		75 416 561	46 719 192
Sum egenkapital	7	202 416 561	173 719 192
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	39 738 204	34 720 019
Finansielle instrumenter	9	5 382 368	16 665 017
Sum avsetninger for forpliktelses		45 120 572	51 385 036
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	616 000 000	627 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 185 521	8 684 881
Sum annen langsiktig gjeld		617 185 521	635 934 881
Sum langsiktig gjeld		662 306 093	687 319 917
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		937 630	1 143 764
Skyldige offentlige avgifter		760 889	983 342
Utbytte		1 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	6	8 184 398	9 804 988
Annen kortsiktig gjeld		7 211 073	5 713 664
Sum kortsiktig gjeld		18 093 990	17 645 758
Sum gjeld		680 400 083	704 965 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		882 816 644	878 684 867



Organisasjonsnr: 887 033 242
TORVKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note
3

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000000.00	100.00	100000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Ivar Mjåland Eiendom AS	300000.00	30.00%	Ordinære aksjer
Christiansholm Eiendom AS	700000.00	70.00%	Ordinære aksjer
Sum	Sum antall	Sum eierandel	
	1000000.00	100.00%	

Note
1

Lønn og ytelser

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6345.00	4040.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45000.00	40000.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	51345.00	44040.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note



Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Torvkvartalet Parkering AS	100.00%	100.00%		
Hotel Wergeland AS	100.00%	100.00%		

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Torvkvartalet AS

Årsrapport for 2021

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



Torvkvartalet AS

Org. nr. 887033242

Resultatregnskap	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		55 046 292	55 071 620
Verdiendring investeringseiendom		2 140 257	14 265 193
Sum driftsinntekter	5	57 186 549	69 336 813
Driftskostnader			
Varekostnad		0	5 000 000
Lønnskostnad	1	51 345	44 040
Avskrivning	14	37 124	37 124
Annen driftskostnad		12 676 273	17 810 252
Sum driftskostnader		12 764 742	22 891 416
DRIFTSRESULTAT		44 421 807	46 445 397
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 328 440	0
Inntekt på andre investeringer		0	1 620 590
Annen renteinntekt		87 526	1 873
Annen finansinntekt		36 664	125 374
Verdiendring finansielle instrumenter	9	11 282 649	0
Sum finansinntekter		12 735 279	1 747 837
Verdireduksjon finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	9	0	17 816 371
Annen rentekostnad		23 060 070	24 107 268
Annen finanskostnad		4 431	6 527
Sum finanskostnader		23 064 501	41 930 166
Netto finansposter		-10 329 222	-40 182 329
Ordinært resultat før skattekostnad		34 092 585	6 263 068
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 018 185	5 297 477
ÅRSRESULTAT		29 074 400	965 591
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond for urealiserte gevinster		-1 669 400	-11 126 851
Utbytte		-1 000 000	0
Overføring til/fra annen egenkapital		-26 405 000	10 161 260
Sum overføringer og disponeringer	7	-29 074 400	-965 591



Torvkvartalet AS

Org. nr: 887033242

Balanse pr. 31.12	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	2,11	864 000 000	861 925 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	14	111 373	148 497
Sum varige driftsmidler		864 111 373	862 073 497
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	13	1	1
Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Andre fordringer	11	475 001	2 050 001
Sum finansielle anleggsmidler		485 242	2 060 242
Sum anleggsmidler		864 596 615	864 133 739
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		3 700 152	8 965 276
Andre fordringer		355 116	304 978
Konsernfordringer	6	1 328 440	1 620 590
Sum fordringer	11	5 383 708	10 890 844
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 836 321	3 660 284
Sum omløpsmidler		18 220 029	14 551 128
SUM EIENDELER		882 816 644	878 684 867



Torvkvartalet AS

Org.nr: 887033242

Balanse pr. 31.12	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	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		63 838 238	62 168 838
Annen egenkapital		11 578 323	-15 449 646
Sum opptjent egenkapital		75 416 561	46 719 192
Sum egenkapital	7	202 416 561	173 719 192
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	39 738 204	34 720 019
Finansielle instrumenter	9	5 382 368	16 665 017
Sum avsetninger for forpliktelser		45 120 572	51 385 036
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kreditinstitusjoner	11	616 000 000	627 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 185 521	8 684 881
Sum annen langsiktig gjeld		617 185 521	635 934 881
Sum langsiktig gjeld		662 306 093	687 319 917
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		937 630	1 143 764
Skyldige offentlige avgifter		760 889	983 342
Kortsiktig konserngjeld	6	8 184 398	9 804 988
Utbytte		1 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		7 211 073	5 713 664
Sum kortsiktig gjeld		18 093 990	17 645 758
Sum gjeld		680 400 083	704 965 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		882 816 644	878 684 867

Kristiansand 05.05.2022

Jon Bjørgen
styreleder



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 notecopplysninger 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.

* Investerings eiendommer

* 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.

Investerings eiendom

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investerings eiendommer 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 investerings eiendommer 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 investerings eiendommer resultatføres i den perioden den oppstår og presenteres på egen linje.

Datterselskap

Aksjer i datterselskap er vurdert til laveste verdi av kostpris og virkelig verdi.

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.



Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

* Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare 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 bestembare 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 renteelementet 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.



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 31.12.21.

Taksten som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsforholdene på balansedagen og vil være underlagt verdisingninger 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.

Kontantstrømpstilling

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



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.

Lønnskostnader	2021	2020
Styrehonorar	45 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	6 345	4 040
Sum	51 345	44 040
Antall sysselsatte årsverk	-	-

Selskapet har ingen ansatte.

Note 2 Investerings eiendom

	Investerings- eiendom	Totalt
Bokført verdi pr 1.1.	862 925 000	862 925 000
Anskaffelseskost 1.1.	782 221 362	782 221 362
Årets tilgang	-	-
Årets avgang (justering mva)	-65 257	-65 257
Anskaffelseskost 31.12.	782 156 105	782 156 105
Verdiregulering 1.1.	79 703 638	79 703 638
Verdiendring investeringseiendom	2 140 257	2 140 257
Verdiregulering 31.12.	81 843 895	81 843 895
Bokført verdi pr 31.12.	864 000 000	864 000 000

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi. For beregning og metodikk, henvises til note prinsippnotene. I verdivurderingen er det lagt til grunn en yield på ca 5 %. Eiendommen benyttes til utleie av kontor/butikklokaler.

Note 3 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 %

**Torvkvartalet AS****Noter til årsregnskapet 2021**

Note 4	Skatt	
Oversikt over midlertidige forskjeller	31.12.	1.1.
Investeringseiendom	278 325 336	252 674 148
Fordringer	(4 348 484)	(2 773 484)
Gevinst- og tapskonto	(301 786)	(377 233)
Underskudd til fremføring	(93 046 864)	(91 705 165)
Sum midlertidige forskjeller	180 628 203	157 818 266
22 % utsatt skatt	39 738 205	34 720 019

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2021	2020
Resultat før skattekostnad	34 092 585	6 263 068
Permanente forskjeller	-	-
Verdiendring finansielle instrumenter	(11 282 649)	17 816 371
Resultatført konsernbidrag	(1 328 440)	(1 620 590)
Nedskrivning aksjer	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	(24 151 635)	(39 337 639)
Årets skattegrunnlag	(2 670 139)	(16 878 790)
Årets skattekostnad fordeler seg på	2021	2020
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	5 018 185	5 297 477
Sum skattekostnad	5 018 185	5 297 477

Note 5 Driftsinntekter

Fordeling på virksomhetsområder	2021	2020
Leieinntekter fast eiendom	55 046 292	50 921 095
Annen driftsinntekt	-	4 150 525
Verdiendring investeringseiendom	2 140 257	14 265 193
Sum	57 186 549	69 336 813
Geografisk fordeling		
Norge	57 186 549	69 336 813
Sum	57 186 549	69 336 813



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 6 Mellomværende med selskap samme konsern og tilknyttet selskap

	Langsiktig gjeld	
	31.12.2021	31.12.2020
Tilknyttet selskaper	0	-8 331 504
Konsernselskap	0	-353 376
	Kortsiktig gjeld	
Torvkvartalet Parkering AS	-8 184 398	-9 804 988
	Kortsiktig fordring	
Torvkvartalet Parkering AS (konsemdrag)	1 328 440	1 620 590

Lån/fordring er ikke renteberegnet og det er ikke avtalt nedbetalingsplan.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.2020	100 000 000	27 000 000	62 168 838	(15 449 647)	173 719 191
Brutto avsatt FUG	-	-	2 140 257	(2 140 257)	-
Utsatt skatt på FUG	-	-	(470 857)	470 857	-
Andre endringer				622 970	622 970
Avsatt utbytte				(1 000 000)	(1 000 000)
Årets resultat	-	-	-	29 074 400	29 074 400
Egenkapital pr 31.12.2021	100 000 000	27 000 000	63 838 238	11 578 323	202 416 561

Det har ikke vært noen vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2021.

Note 9 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 sikringsbøker 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.

	2021	2020
Verdiendring rentebytteavtaler	11 282 649	(17 816 371)



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 10

Finansielle instrumenter etter kategori

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benytter for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2020					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	12 940 844	-	-	-	12 940 844
Kontanter	3 660 284	-	-	-	3 660 284
Sum	16 601 128	-	-	-	16 601 128

		Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-	-
Lån	-	-	-	635 934 880	635 934 880
Finansielle forpliktelser	-	16 665 017	-	-	16 665 017
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	16 662 416	16 662 416
Sum	-	16 665 017	-	652 597 296	669 262 313

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

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benytter for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2021					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler	-	-	-	-	-
Varer	-	-	-	-	5 000 000
Kundefordringer og andre fordring.	5 858 709	-	-	-	5 858 709
Kontanter	12 836 322	-	-	-	12 836 322
Sum	18 695 031	-	-	-	18 695 031

		Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-	-
Lån	-	-	-	617 185 520	617 185 520
Finansielle forpliktelser	-	5 382 368	-	-	5 382 368
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	18 119 121	18 119 121
Sum	-	5 382 368	-	635 304 641	640 687 009



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 11 Pant og garantier

Pantsikret gjeld	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	616 000 000	627 250 000
Sikret i pantaobjekt med bokførte verdier:		
Investeringseiendom	864 000 000	861 925 000
Fordringer	5 858 709	12 940 844
Sum	869 858 709	874 865 844
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2021	2020
	616 000 000	627 250 000

Note 12 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.

Note 13 Datterselskap

Navn	Forr. kontor	Eier/stemmeandel	Årsresultat	Egenkapital pr 31.12
Torvkvartalet Parkering AS	Kristiansand	100 %	166 600	6 452 152
Hotel Wergeland AS*	Kristiansand	100 %	-60 743	-2 931 340

* Tall er for 2020 da årets regnskapet ikke er ferdig

Note 14 Varige driftsmidler

	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	185 621	185 621
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	185 621	185 621
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	-74 248	-74 248
Bokført verdi pr 31.12.	111 373	111 373
Årets avskrivninger	37 124	37 124
Forventet økonomisk levetid	5 år	



Kontantstrømsoppstilling Torvkvartalet AS - 2021

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	34 092 585	6 263 068
Periodens betalte skatt	-	-
Kapitalforhøyelse	-	125 000 000
Verdiendring finansielle instrumenter	(11 282 649)	17 816 371
Avskrivning inventar	37 124	-
Verdiendring varebeholdning	-	5 000 000
Resultatført konsernbidrag	-	(1 620 590)
Verdiendring investeringseiendom	(2 140 257)	(14 265 193)
Endring i fordringer	7 082 137	(3 541 854)
Endring i leverandørgjeld	(206 134)	(90 987)
Endring i andre tidsavgrensninger	277 335	(653 561)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	27 860 141	133 907 254
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av eiendom	-	-
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	-	(148 497)
Utbetalinger ved påkost investeringer	65 257	121 193
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	65 257	(27 304)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Endring finansiering kredittinstitusjoner	(11 250 000)	(7 500 000)
Endring gjeld til aksjonærer	(7 499 360)	(128 585 906)
Utbetaling konsernbidrag	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(18 749 360)	(136 085 906)
Netto kontantstrøm for perioden	9 176 038	(2 205 956)
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1.1	3 660 284	5 866 240
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	12 836 322	3 660 284



Revisjon Sør AS
Henrik Wergelandsgate 27
Postboks 9
4661 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Torvkvartalet AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Torvkvartalet AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 29.074.400. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 separat resultatregnskap, oppstilling over totalresultat og kontantstrømoppstilling 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 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 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.



Uavhengig revisors beretning 2021 for Torvkvartalet AS

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 den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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.

Kristiansand, 5. mai 2022

Revisjon Sør AS

Kenneth Haugen
statsautorisert revisor