



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Trond Erik Sveen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	288 000	93 000
Sum kostnader		288 000	93 000
Driftsresultat		-288 000	-93 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	11 001 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	2 703 000	1 395 000
Annen finansinntekt	4	39 000	12 000
Sum finansinntekter		13 743 000	1 407 000
Annen finanskostnad	4	5 043 000	2 626 000
Sum finanskostnader		5 043 000	2 626 000
Netto finans	4	8 700 000	-1 219 000
Ordinært resultat før skattekostnad		8 412 000	-1 312 000
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 851 000	-289 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 562 000	-1 024 000
Årsresultat		6 562 000	-1 024 000
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	5 780 000	-1 024 000
Overføringer annen egenkapital	8	782 000	
Sum overføringer og disponeringer		6 562 000	-1 024 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	17 000	1 894 000
Sum immaterielle eiendeler		17 000	1 894 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	43 565 000	37 106 000
Sum varige driftsmidler		43 565 000	37 106 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	425 877 000	90 000
Lån til foretak i samme konsern	4	57 068 000	44 693 000
Sum finansielle anleggsmidler		482 945 000	44 783 000
Sum anleggsmidler		526 526 000	83 783 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		16 532 000	
Konsernfordringer	4	16 532 000	
Sum fordringer		16 532 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 102 000	293 000
Sum omløpsmidler		19 634 000	293 000
SUM EIENDELER		546 160 000	84 076 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	80 000	60 000
Overkurs	8	307 815 000	
Sum innskutt egenkapital		307 895 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8, 8	782 000	-5 780 000
Sum opptjent egenkapital		782 000	-5 780 000
Sum egenkapital		308 676 000	-5 720 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	228 059 000	87 857 000
Sum annen langsiktig gjeld		228 059 000	87 857 000
Sum langsiktig gjeld		228 059 000	87 857 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	7 234 000	1 503 000
Betalbar skatt	5	1 191 000	
Annen kortsiktig gjeld	4	1 000 000	436 000
Sum kortsiktig gjeld		9 425 000	1 939 000
Sum gjeld		237 484 000	89 796 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		546 160 000	84 076 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 689064

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Trond Erik Sveen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.07.2024



Organisasjonsnr: 915 020 704
LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	288 000	93 000
Sum kostnader		288 000	93 000
Driftsresultat		-288 000	-93 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	11 001 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	2 703 000	1 395 000
Annen finansinntekt	4	39 000	12 000
Sum finansinntekter		13 743 000	1 407 000
Annen finanskostnad	4	5 043 000	2 626 000
Sum finanskostnader		5 043 000	2 626 000
Netto finans	4	8 700 000	-1 219 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 851 000	-289 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 562 000	-1 024 000
Årsresultat		6 562 000	-1 024 000
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	5 780 000	-1 024 000
Overføringer annen egenkapital	8	782 000	
Sum overføringer og disponeringer		6 562 000	-1 024 000



Organisasjonsnr: 915 020 704
LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	17 000	1 894 000
Sum immaterielle eiendeler		17 000	1 894 000

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	43 565 000	37 106 000
Sum varige driftsmidler		43 565 000	37 106 000

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3	425 877 000	90 000
Lån til foretak i samme konsern	4	57 068 000	44 693 000
Sum finansielle anleggsmidler		482 945 000	44 783 000

Sum anleggsmidler		526 526 000	83 783 000
--------------------------	--	--------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		16 532 000	
Konsernfordringer	4	16 532 000	
Sum fordringer		16 532 000	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 102 000	293 000
---	--	-----------	---------

Sum omløpsmidler		19 634 000	293 000
-------------------------	--	-------------------	----------------

SUM EIENDELER		546 160 000	84 076 000
----------------------	--	--------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	80 000	60 000
Overkurs	8	307 815 000	
Sum innskutt egenkapital		307 895 000	60 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8, 8	782 000	-5 780 000
-------------------	------	---------	------------



Sum opptjent egenkapital		782 000	-5 780 000
Sum egenkapital		308 676 000	-5 720 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	228 059 000	87 857 000
Sum annen langsiktig gjeld		228 059 000	87 857 000
Sum langsiktig gjeld		228 059 000	87 857 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	7 234 000	1 503 000
Betalbar skatt	5	1 191 000	
Annen kortsiktig gjeld	4	1 000 000	436 000
Sum kortsiktig gjeld		9 425 000	1 939 000
Sum gjeld		237 484 000	89 796 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		546 160 000	84 076 000



Organisasjonsnr: 915 020 704
LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2000.00	40.00	80.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
SCHWEIGGAARDS GATE 34 AS	1000.00	50.00%	Ordinære aksjer
VARE EIENDOM AS	1000.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	2000.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	56000.00	22000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	56000.00	22000.00

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

Årsrapport for 2023

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

Resultatregnskap

Beløp vises i tusen kr

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	<u>287</u>	<u>95</u>
Sum driftskostnader		<u>287</u>	<u>95</u>
Driftsresultat		-287	-95
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	11 001	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	2 703	1 395
Annen finansinntekt		39	12
Annen finanskostnad	4	<u>5 043</u>	<u>2 625</u>
Netto finansposter		<u>8 700</u>	<u>-1 218</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		8 413	-1 313
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 851	-289
ÅRSRESULTAT		6 562	-1 024



LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	17	1 894
Sum immaterielle eiendeler		17	1 894
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	43 565	37 106
Sum varige driftsmidler		43 565	37 106
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3	425 877	90
Lån til foretak i samme konsern	4	57 068	44 693
Sum finansielle anleggsmidler		482 945	44 783
Sum anleggsmidler		526 526	83 783
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer på selskap i samme konsern	4	16 532	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 102	293
Sum omløpsmidler		19 634	293
SUM EIENDELER		546 160	84 076



LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr


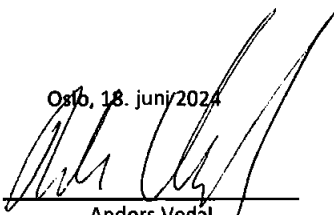
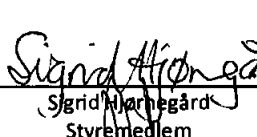
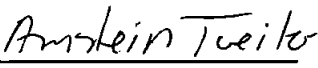
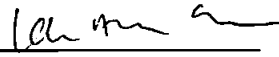
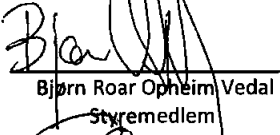

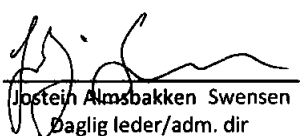

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	80	60
Overkurs	8	307 815	0
Sum innskutt egenkapital		<u>307 895</u>	<u>60</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	782	0
Udekket tap	8	0	-5 780
Sum opptjent egenkapital		<u>782</u>	<u>-5 780</u>
Sum egenkapital		308 676	-5 720
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	<u>228 059</u>	<u>87 857</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>228 059</u>	<u>87 857</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		7 234	1 503
Betalbar skatt	5	1 191	0
Annen kortsiktig gjeld		1 000	436
Sum kortsiktig gjeld		<u>9 425</u>	<u>1 939</u>
Sum gjeld		237 484	89 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		546 160	84 076



LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2023	2022
 Knut Hoff Styreleder	Oslo, 18. juni 2024  Anders Vedal Styremedlem		 Sigrid Hønegard Styremedlem
 Arnstein Tveito Styremedlem	 Ida Aall Gram Styremedlem	 Bjørn Roar Opheim Vedal Styremedlem	
 Svein Hov Skjelle Styremedlem	 Jostein Almsbakken Swensen Daglig leder/adm. dir	 Trond Erik Sveen Styremedlem	



LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Selskapet benytter unntaksregel for småforetak og utarbeider ikke konsernregnskap.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

Varige driftsmidler

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

Skatter

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

Bruk av estimater

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



LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: **2023**

Lovpålagt revisjon **56**

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Ansatte

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

Styret og daglig leder

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

Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Landbrukskvartalet Kontor AS	Oslo	100 %	100 %	-1 187	30	30
Landbrukskvartalet Næring AS	Oslo	100 %	100 %	-537	30	30
Landbrukskvartalet Hotell AS	Oslo	100 %	100 %	-437	30	30
SG 34 Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	12 795	44 286	303 520
Hollendergata 7 AS	Oslo	100 %	100 %	3 190	20 574	122 267
Sum				13 823	64 950	425 877

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap i Landbrukskvartalet Utvikling AS, da dette ikke er pliktig iht regnskapsreglene for små foretak. Det er ikke foretatt nedskrivning av datterselskap da det er merverdier knyttet til fast eiendom i datterselskapene. Det er mottatt konsernbidrag i 2023 på 16 532 fra SG 34 Eiendom AS og av dette er inntektsført 11 001 som tilsvarer resultat i eierperioden.



LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

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

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	57 068	44 693
Mottatt konsernbidrag fra SG 34 Eiendom AS	16 532	0
Sum	<u>73 600</u>	<u>44 693</u>

Inntektsførte renter utgjør 2 703.

<i>Gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til VARE Eiendom AS	105 559	87 857
Gjeld til Norges Bondelag	122 501	0
Sum	<u>228 059</u>	<u>87 857</u>

Balanseført verdi av pansatte eiendeler 122 267 0

Kostnadsførte renter utgjør 4 802 på lån fra VARE Eiendom AS.

Kostnadsførte renter utgjør 233 på lån fra Norges Bondelag. Aksjene i Hollendergata 7 AS er stilt som sikkerhet for lån fra Norges Bondelag.



LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023
Betalbar skatt	1 191
Endring utsatt skatt	660
Årets totale skattekostnad	<u>1 851</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	8 412
Resultatført konsernbidrag	-11 001
Endring i midlertidige forskjeller	-19
Alminnelig inntekt	<u>-2 607</u>
Anvendt fremførbart underskudd	-8 513
Mottatt konsernbidrag	<u>16 532</u>
Årets skattegrunnlag	<u>5 412</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	1 191
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023
Driftsmidler inkl goodwill	<u>-76</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-76</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-17

Note 6 - Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	37 106	37 106
Tilgang kjøpte driftsmidler	6 459	6 459
Anskaffelseskost 31.12.	<u>43 565</u>	<u>43 565</u>
 Balanseført pr. 31.12.	<u>43 565</u>	<u>43 565</u>

Anlegg under utførelse er knyttet til reguleringskostnader for fremtidig byggeprosjekt.



LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 000	40	80

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	60	0	0	-5 780	-5 720
Årsresultat	0	0	782	5 780	6 562
Tingsinnskudd	20	307 815	0	0	307 835
Egenkapital 31.12.	80	307 815	782	0	308 676

Eierne har gjennomført tingsinnskudd av aksjene i SG 34 Eiendom AS. Tingsinnskudd er gjort til bokført regnskapsmessig verdi av aksjene i SG 34 Eiendom AS.



Deloitte.

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

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Landbrukskvartalet Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Landbrukskvartalet Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

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

Pemco Dokumentnøkkel: NEYQO-WOS8Z-J2WLT-NNOH5-1ETOT-KY68W



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Landbrukskvartalet Utvikling AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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 intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 18. juni 2024
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett
statsautorisert revisor

Pemco Dokumentnøkkel: NEYQO-WOS8Z-J2WLT-NNOH5-1ETOT-KY68W



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."

Bjørnslett, Sylvi Annie

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-3038615

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-06-18 20:20:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NEYQO-W0S8Z-J2WLT-NNCHS-TETOT-KY68W

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Selskapet benytter unntaksregel for småforetak og utarbeider ikke konsernregnskap.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

Varige driftsmidler

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

Skatter

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

Bruk av estimater

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



LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023
Lovpålagt revisjon	56

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Ansatte

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

Styret og daglig leder

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

Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Landbrukskvartalet						
Kontor AS	Oslo	100 %	100 %	-1 187	30	30
Landbrukskvartalet						
Næring AS	Oslo	100 %	100 %	-537	30	30
Landbrukskvartalet Hotell						
AS	Oslo	100 %	100 %	-437	30	30
SG 34 Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	12 795	44 286	303 520
Hollendergata 7 AS	Oslo	100 %	100 %	3 190	20 574	122 267
Sum				13 823	64 950	425 877

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap i Landbrukskvartalet Utvikling AS, da dette ikke er pliktig iht regnskapsreglene for små foretak. Det er ikke foretatt nedskrivning av datterselskap da det er merverdier knyttet til fast eiendom i datterselskapene. Det er mottatt konsernbidrag i 2023 på 16 532 fra SG 34 Eiendom AS og av dette er inntektsført 11 001 som tilsvarer resultat i eierperioden.



LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

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

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	57 068	44 693
Mottatt konsernbidrag fra SG 34 Eiendom AS	16 532	0
Sum	<u>73 600</u>	<u>44 693</u>

Inntektsførte renter utgjør 2 703.

<i>Gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til VARE Eiendom AS	105 559	87 857
Gjeld til Norges Bondelag	122 501	0
Sum	<u>228 059</u>	<u>87 857</u>

Balanseført verdi av pansatte eiendeler 122 267 0

Kostnadsførte renter utgjør 4 802 på lån fra VARE Eiendom AS.

Kostnadsførte renter utgjør 233 på lån fra Norges Bondelag. Aksjene i Hollendergata 7 AS er stilt som sikkerhet for lån fra Norges Bondelag.



LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023
Betalbar skatt	1 191
Endring utsatt skatt	660
Årets totale skattekostnad	<u>1 851</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	8 412
Resultatført konsernbidrag	-11 001
Endring i midlertidige forskjeller	-19
Alminnelig inntekt	-2 607
Anvendt fremførbart underskudd	-8 513
Mottatt konsernbidrag	<u>16 532</u>
Årets skattegrunnlag	<u>5 412</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	1 191
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023
Driftsmidler inkl goodwill	-76
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-76</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-17

Note 6 - Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	37 106	37 106
Tilgang kjøpte driftsmidler	6 459	6 459
Anskaffelseskost 31.12.	<u>43 565</u>	<u>43 565</u>
 Balanseført pr. 31.12.	<u>43 565</u>	<u>43 565</u>

Anlegg under utførelse er knyttet til reguleringskostnader for fremtidig byggeprosjekt.



LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	2 000	40	80

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	60	0	0	-5 780	-5 720
Årsresultat	0	0	782	5 780	6 562
Tingsinnskudd	20	307 815	0	0	307 835
Egenkapital 31.12.	80	307 815	782	0	308 676

Eierne har gjennomført tingsinnskudd av aksjene i SG 34 Eiendom AS. Tingsinnskudd er gjort til bokført regnskapsmessig verdi av aksjene i SG 34 Eiendom AS.