Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	915 020 704
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Vulkan 16 0178 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:	Nora Cathrine Løvstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.06.2021

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, 28.06.2022

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler	4	518 722	491 244
Annen driftskostnad	2, 8	49 315	48 647
Sum kostnader		**568 037**	**539 891**
Driftsresultat		**-568 037**	**-539 891**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		714 229	
Annen renteinntekt		943	658 940
Sum finansinntekter		**715 172**	**658 940**
Annen rentekostnad	8	1 498 820	1 479 880
Sum finanskostnader		**1 498 820**	**1 479 880**
Netto finans		**-783 648**	**-820 940**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-1 351 684**	**-1 360 831**
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-296 930	-299 383
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-1 054 754**	**-1 061 448**
Årsresultat		**-1 054 754**	**-1 061 448**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**-1 054 754**	**-1 061 448**
Totalresultat		**-1 054 754**	**-1 061 448**
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 054 754	-1 061 448
Sum overføringer og disponeringer		**-1 054 754**	**-1 061 448**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 054 852	757 922
Sum immaterielle eiendeler		**1 054 852**	**757 922**
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	4, 8	31 463 261	26 559 615
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	640 677	1 159 399
Sum varige driftsmidler		**32 103 938**	**27 719 014**
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	90 000	90 000
Lån til foretak i samme konsern		35 335 767	29 309 254
Sum finansielle anleggsmidler		**35 425 767**	**29 399 254**
Sum anleggsmidler		**68 584 557**	**57 876 190**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8	699 049	695 707
Sum fordringer		**699 049**	**695 707**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 866 032	2 247 411
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**2 866 032**	**2 247 411**
Sum omløpsmidler		**3 565 082**	**2 943 118**
SUM EIENDELER		**72 149 639**	**60 819 308**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		**60 000**	**60 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9		
Udekket tap		2 805 592	1 750 838
Sum opptjent egenkapital		**-2 805 592**	**-1 750 838**
Sum egenkapital	6	**-2 745 592**	**-1 690 838**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	73 807 526	60 308 706
Sum annen langsiktig gjeld		**73 807 526**	**60 308 706**
Sum langsiktig gjeld		**73 807 526**	**60 308 706**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	388 354	1 727 043
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		2	60 516
Annen kortsiktig gjeld	8	699 349	413 881
Sum kortsiktig gjeld		**1 087 705**	**2 201 440**
Sum gjeld		**74 895 231**	**62 510 146**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**72 149 639**	**60 819 308**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2021 585201

Enheten

Organisasjonsnummer:	915 020 704
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Vækerøveien 3 0281 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:	Nora Cathrine Løvstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.06.2021

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, 07.08.2021

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: 915 020 704
LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler	4	518 722	491 244
Annen driftskostnad	2, 8	49 315	48 647
Sum kostnader		**568 037**	**539 891**
Driftsresultat		**-568 037**	**-539 891**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		714 229	
Annen renteinntekt		943	658 940
Sum finansinntekter		**715 172**	**658 940**
Annen rentekostnad	8	1 498 820	1 479 880
Sum finanskostnader		**1 498 820**	**1 479 880**
Netto finans		**-783 648**	**-820 940**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-1 351 684**	**-1 360 831**
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-296 930	-299 383
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-1 054 754**	**-1 061 448**
Årsresultat		**-1 054 754**	**-1 061 448**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**-1 054 754**	**-1 061 448**
Totalresultat		**-1 054 754**	**-1 061 448**
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 054 754	-1 061 448
Sum overføringer og disponeringer		**-1 054 754**	**-1 061 448**

Organisasjonsnr: 915 020 704
LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 054 852	757 922
Sum immaterielle eiendeler		**1 054 852**	**757 922**
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	4, 8	31 463 261	26 559 615
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	640 677	1 159 399
Sum varige driftsmidler		**32 103 938**	**27 719 014**
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	90 000	90 000
Lån til foretak i samme konsern		35 335 767	29 309 254
Sum finansielle anleggsmidler		**35 425 767**	**29 399 254**
Sum anleggsmidler		**68 584 557**	**57 876 190**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8	699 049	695 707
Sum fordringer		**699 049**	**695 707**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 866 032	2 247 411
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**2 866 032**	**2 247 411**
Sum omløpsmidler		**3 565 082**	**2 943 118**
SUM EIENDELER		**72 149 639**	**60 819 308**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		**60 000**	**60 000**

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9		
Udekket tap		2 805 592	1 750 838
Sum opptjent egenkapital		**-2 805 592**	**-1 750 838**
Sum egenkapital	**6**	**-2 745 592**	**-1 690 838**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	73 807 526	60 308 706
Sum annen langsiktig gjeld		**73 807 526**	**60 308 706**
Sum langsiktig gjeld		**73 807 526**	**60 308 706**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	388 354	1 727 043
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		2	60 516
Annen kortsiktig gjeld	8	699 349	413 881
Sum kortsiktig gjeld		**1 087 705**	**2 201 440**
Sum gjeld		**74 895 231**	**62 510 146**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**72 149 639**	**60 819 308**

Organisasjonsnr: 915 020 704
LANDBRUKSKVARTALET UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Landbrukskvartalet Utvikling AS

Årsregnskap

2020

Org.nr 915 020 704

Landbrukskvartalet Utvikling AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Avskrivning av driftsmidler	4	518 722	491 244
Annen driftskostnad	2, 8	49 315	48 647
Sum driftskostnader		**568 037**	**539 891**
Driftsresultat		**-568 037**	**-539 891**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		714 229	0
Annen renteinntekt		943	658 940
Annen rentekostnad	8	1 498 820	1 479 880
Resultat av finansposter		**-783 648**	**-820 940**
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 351 684	-1 360 831
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-296 930	-299 383
Ordinært resultat		**-1 054 754**	**-1 061 448**
Årsresultat		**-1 054 754**	**-1 061 448**
Overføringer			
Overført til udekket tap		-1 054 754	-1 061 448
Sum overføringer		**-1 054 754**	**-1 061 448**

Landbrukskvartalet Utvikling AS

Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 054 852	757 922
Sum immaterielle eiendeler		**1 054 852**	**757 922**
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	4, 8	31 463 261	26 559 615
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	640 677	1 159 399
Sum varige driftsmidler		**32 103 938**	**27 719 014**
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	90 000	90 000
Lån til foretak i samme konsern		35 335 767	29 309 254
Sum finansielle anleggsmidler		**35 425 767**	**29 399 254**
Sum anleggsmidler		**68 584 557**	**57 876 190**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8	699 049	695 707
Sum fordringer		**699 049**	**695 707**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 866 032	2 247 411
Sum omløpsmidler		**3 565 082**	**2 943 118**
Sum eiendeler		**72 149 639**	**60 819 308**

Landbrukskvartalet Utvikling AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		**60 000**	**60 000**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-2 805 592	-1 750 838
Sum opptjent egenkapital		**-2 805 592**	**-1 750 838**
Sum egenkapital	**6**	**-2 745 592**	**-1 690 838**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	73 807 526	60 308 706
Sum langsiktig gjeld		**73 807 526**	**60 308 706**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	388 354	1 727 043
Skyldig offentlige avgifter		2	60 516
Annen kortsiktig gjeld	8	699 349	413 881
Sum kortsiktig gjeld		**1 087 705**	**2 201 440**
Sum gjeld		**74 895 231**	**62 510 146**
Sum egenkapital og gjeld		**72 149 639**	**60 819 308**

Oslo, 14.06.2021

Styret i Landbrukskvartalet Utvikling AS

Knut Hoff Styreleder	Anders Vedal Styremedlem	Peter Groth Styremedlem
Gunnar Gehrken Bøyum Styremedlem	Sigrid Hjørnegård Styremedlem	Arnestein Tveito Styremedlem
	Jan Ivar Thomas Daglig leder	

Landbrukskvartalet Utvikling AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Bruk av estimater
Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter
Salg av tjenester inntektsføres når krav på vederlag oppstår. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader
Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Klassifisering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter at de er oppstått. For gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Generelt om vurdering av balanseposter
Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Varige driftsmidler som har begrenset levetid avskrives planmessig over den forventede økonomiske levetiden.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Gjeld
Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatter
Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke gitt honorarer til selskapets daglige leder eller styre. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	**2020**	**2019**
Revisjon	16 875	16 500
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	**16 875**	**16 500**

Revisjonshonoraret er inkl. merverdiavgift.

Note 3 Aksjer i datterselskaper

	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
Datterselskap						
Landbrukskvartalet Kontor AS	Oslo	100,00 %	100,00 %	30 000	-596 603	-322 471
Landbrukskvartalet Næring AS	Oslo	100,00 %	100,00 %	30 000	-226 051	-129 624
Landbrukskvartalet Hotell AS	Oslo	100,00 %	100,00 %	30 000	-184 880	-108 198
Sum				**90 000**	**-1 007 534**	**-560 294**

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap i Landbrukskvartalet Utvikling AS, da dette ikke er pliktig iht regnskapsreglene for små foretak.

Note 4 Varige driftsmidler

	Visning-senter	Inventar	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	971 897	187 502	26 559 615	27 719 014
Tilgang	0	0	4 903 646	4 903 646
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	**971 897**	**187 502**	**31 463 261**	**32 622 660**
Avgang	0	0	0	0
Årets avskrivninger	-456 469	-62 253	0	-518 722
Akkumulert avskrivning 31.12.2020	**-456 469**	**-62 253**	**0**	**-518 722**
Bokført verdi per 31.12.2020	**515 429**	**125 248**	**31 463 261**	**32 103 938**
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Avskrives ikke	
Økonomisk levetid	4 år	5 år	-	

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 60 000 består av 2 000 aksjer à kr 30.

Aksjonærer pr. 31.12.2020	Antall	Eierandel	Stemmeandel
VARE Eiendom AS	1 000	50,0 %	50,0 %
Schweigaards Gate 34 AS	1 000	50,0 %	50,0 %
Sum aksjonærer	**2 000**	**100,0 %**	**100,0 %**

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2020	60 000	0	-1 750 838	-1 690 838
Årets resultat	0	0	-1 054 754	-1 054 754
Egenkapital pr. 31.12.2020	**60 000**	**0**	**-2 805 592**	**-2 745 592**

Note 7 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2020	2019
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-1 351 684	-1 360 831
Permanente forskjeller	2 000	0
Endring i midlertidige forskjeller	14 911	-21 892
Årets skattegrunnlag	**-1 334 774**	**-1 382 723**

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-296 930	-299 383
Skattekostnad ordinært resultat	**-296 930**	**-299 383**

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2020	2019	Endring
Driftsmidler	24 965	39 875	14 911
Netto midlertidige forskjeller	**24 965**	**39 875**	**14 911**
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 819 749	-3 484 975	1 334 774
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	**-4 794 784**	**-3 445 100**	**1 349 684**
Utsatt skattefordel (22 %)	**-1 054 852**	**-757 922**	**296 931**

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-1 351 684	-1 360 831
Beregnet skatt av resultat før skatt	-297 371	-299 383
Skatteeffekt av permanente forskjeller	440	0
Sum	**-296 931**	**-299 383**
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2020	2019
Annen driftskostnad	25 000	25 000
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	171	658 558
Rentekostnad på lån fra aksjonærer	1 498 820	1 479 880

Landbrukskvartalet Utvikling AS har kjøpt administrative tjenester fra Vedal Utvikling AS, nærstående med en av aksjonærene til selskapet.

Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

Langsiktige gjeld	2020	2019
Aksjonær (VARE eiendom)	73 807 526	60 308 706

Leverandørgjeld	2020	2019
Nærstående med selskapets aksjonærer	62 500	87 500

Andre langsiktige fordringer	2020	2019
Datterselskap	35 335 767	29 309 254

Balanseførte tjenester kjøpt av nærstående med aksjonærer	2020	2019
Anlegg under utførelse	2 816 888	2 426 192

Selskapet har videre kjøpt prosjektledertjenester / eiendomsutviklingstjenester fra Vedal Utvikling AS, Vedal Prosjekt AS, Aspelin Ramm Eiendom AS og Siv. ing. Peter Groth AS. Disse tjenestene er aktivert på anlegg under utførelse.

Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.

Lånet fra VARE Eiendom AS og fordringene mot datterselskapene står tilbake for annen gjeld, men renteberegnes til markedsrente. Det er ingen konkret avdragsplan på gjelden.

Note 9 Fortsatt drift

Pr. 31.12.2020 er egenkapitalen i selskapet tapt. Selskapets formål er å drive med utvikling av eiendommen Landbrukskvartalet, og vil frem mot realisering levere underskudd. All langsiktig gjeld i selskapet er mot VARE eiendom AS, en av selskapets to aksjonærer. Denne forpliktelsene står tilbake for all annen gjeld. Det er derfor på nåværende tidspunkt ikke tilført ytterligere kapital. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Legally signed by
Knut Hoff
28.06.2021

Legally signed by
Jan Ivar Thomas
28.06.2021

Legally signed by
Arnstein Tveito
28.06.2021

Legally signed by
Peter Groth
28.06.2021

Legally signed by
Anders Vedal
28.06.2021

Legally signed by
Gunnar Gehrken Bøyum
29.06.2021

Legally signed by
Sigrid Hjørnegård
01.07.2021

Landbrukskvartalet Utvikling AS

Årsregnskap

2020

Org.nr 915 020 704

Landbrukskvartalet Utvikling AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Avskrivning av driftsmidler	4	518 722	491 244
Annen driftskostnad	2, 8	49 315	48 647
Sum driftskostnader		**568 037**	**539 891**
Driftsresultat		**-568 037**	**-539 891**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		714 229	0
Annen renteinntekt		943	658 940
Annen rentekostnad	8	1 498 820	1 479 880
Resultat av finansposter		**-783 648**	**-820 940**
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 351 684	-1 360 831
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-296 930	-299 383
Ordinært resultat		**-1 054 754**	**-1 061 448**
Årsresultat		**-1 054 754**	**-1 061 448**
Overføringer			
Overført til udekket tap		-1 054 754	-1 061 448
Sum overføringer		**-1 054 754**	**-1 061 448**

Landbrukskvartalet Utvikling AS

Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 054 852	757 922
Sum immaterielle eiendeler		**1 054 852**	**757 922**
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	4, 8	31 463 261	26 559 615
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	640 677	1 159 399
Sum varige driftsmidler		**32 103 938**	**27 719 014**
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	90 000	90 000
Lån til foretak i samme konsern		35 335 767	29 309 254
Sum finansielle anleggsmidler		**35 425 767**	**29 399 254**
Sum anleggsmidler		**68 584 557**	**57 876 190**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8	699 049	695 707
Sum fordringer		**699 049**	**695 707**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 866 032	2 247 411
Sum omløpsmidler		**3 565 082**	**2 943 118**
Sum eiendeler		**72 149 639**	**60 819 308**

Landbrukskvartalet Utvikling AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		**60 000**	**60 000**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-2 805 592	-1 750 838
Sum opptjent egenkapital		**-2 805 592**	**-1 750 838**
Sum egenkapital	**6**	**-2 745 592**	**-1 690 838**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	73 807 526	60 308 706
Sum langsiktig gjeld		**73 807 526**	**60 308 706**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	388 354	1 727 043
Skyldig offentlige avgifter		2	60 516
Annen kortsiktig gjeld	8	699 349	413 881
Sum kortsiktig gjeld		**1 087 705**	**2 201 440**
Sum gjeld		**74 895 231**	**62 510 146**
Sum egenkapital og gjeld		**72 149 639**	**60 819 308**

Oslo, 14.06.2021

Styret i Landbrukskvartalet Utvikling AS

Knut Hoff Styreleder	Anders Vedal Styremedlem	Peter Groth Styremedlem
Gunnar Gehrken Bøyum Styremedlem	Sigrid Hjørnegård Styremedlem	Arnestein Tveito Styremedlem
	Jan Ivar Thomas Daglig leder	

Landbrukskvartalet Utvikling AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Bruk av estimater
Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter
Salg av tjenester inntektsføres når krav på vederlag oppstår. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader
Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Klassifisering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter at de er oppstått. For gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Generelt om vurdering av balanseposter
Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Varige driftsmidler som har begrenset levetid avskrives planmessig over den forventede økonomiske levetiden.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Gjeld
Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatter
Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke gitt honorarer til selskapets daglige leder eller styre. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	**2020**	**2019**
Revisjon	16 875	16 500
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	**16 875**	**16 500**

Revisjonshonoraret er inkl. merverdiavgift.

Note 3 Aksjer i datterselskaper

	Kontor-kommune	**Eier-andel**	**Stemme-andel**	**Anskaffelses kost**	**Andel egenkapital**	**Andel resultat**
Datterselskap						
Landbrukskvartalet Kontor AS	Oslo	100,00 %	100,00 %	30 000	-596 603	-322 471
Landbrukskvartalet Næring AS	Oslo	100,00 %	100,00 %	30 000	-226 051	-129 624
Landbrukskvartalet Hotell AS	Oslo	100,00 %	100,00 %	30 000	-184 880	-108 198
Sum				**90 000**	**-1 007 534**	**-560 294**

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap i Landbrukskvartalet Utvikling AS, da dette ikke er pliktig iht regnskapsreglene for små foretak.

Note 4 Varige driftsmidler

	Visning-senter	**Inventar**	**Anlegg under utførelse**	**Totalt**
Anskaffelseskost 01.01.2020	971 897	187 502	26 559 615	27 719 014
Tilgang	0	0	4 903 646	4 903 646
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	**971 897**	**187 502**	**31 463 261**	**32 622 660**
Avgang	0	0	0	0
Årets avskrivninger	-456 469	-62 253	0	-518 722
Akkumulert avskrivning 31.12.2020	**-456 469**	**-62 253**	**0**	**-518 722**
Bokført verdi per 31.12.2020	**515 429**	**125 248**	**31 463 261**	**32 103 938**
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Avskrives ikke	
Økonomisk levetid	4 år	5 år	-	

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 60 000 består av 2 000 aksjer à kr 30.

Aksjonærer pr. 31.12.2020	Antall	Eierandel	Stemmeandel
VARE Eiendom AS	1 000	50,0 %	50,0 %
Schweigaards Gate 34 AS	1 000	50,0 %	50,0 %
Sum aksjonærer	**2 000**	**100,0 %**	**100,0 %**

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2020	60 000	0	-1 750 838	-1 690 838
Årets resultat	0	0	-1 054 754	-1 054 754
Egenkapital pr. 31.12.2020	**60 000**	**0**	**-2 805 592**	**-2 745 592**

Note 7 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2020	2019
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-1 351 684	-1 360 831
Permanente forskjeller	2 000	0
Endring i midlertidige forskjeller	14 911	-21 892
Årets skattegrunnlag	**-1 334 774**	**-1 382 723**

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-296 930	-299 383
Skattekostnad ordinært resultat	**-296 930**	**-299 383**

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2020	2019	Endring
Driftsmidler	24 965	39 875	14 911
Netto midlertidige forskjeller	**24 965**	**39 875**	**14 911**
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 819 749	-3 484 975	1 334 774
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	**-4 794 784**	**-3 445 100**	**1 349 684**
Utsatt skattefordel (22 %)	**-1 054 852**	**-757 922**	**296 931**

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-1 351 684	-1 360 831
Beregnet skatt av resultat før skatt	-297 371	-299 383
Skatteeffekt av permanente forskjeller	440	0
Sum	**-296 931**	**-299 383**
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2020	2019
Annen driftskostnad	25 000	25 000
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	171	658 558
Rentekostnad på lån fra aksjonærer	1 498 820	1 479 880

Landbrukskvartalet Utvikling AS har kjøpt administrative tjenester fra Vedal Utvikling AS, nærstående med en av aksjonærene til selskapet.

Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

Langsiktige gjeld	2020	2019
Aksjonær (VARE eiendom)	73 807 526	60 308 706

Leverandørgjeld	2020	2019
Nærstående med selskapets aksjonærer	62 500	87 500

Andre langsiktige fordringer	2020	2019
Datterselskap	35 335 767	29 309 254

Balanseførte tjenester kjøpt av nærstående med aksjonærer	2020	2019
Anlegg under utførelse	2 816 888	2 426 192

Selskapet har videre kjøpt prosjektledertjenester / eiendomsutviklingstjenester fra Vedal Utvikling AS, Vedal Prosjekt AS, Aspelin Ramm Eiendom AS og Siv. ing. Peter Groth AS. Disse tjenestene er aktivert på anlegg under utførelse.

Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.

Lånet fra VARE Eiendom AS og fordringene mot datterselskapene står tilbake for annen gjeld, men renteberegnes til markedsrente. Det er ingen konkret avdragsplan på gjelden.

Note 9 Fortsatt drift

Pr. 31.12.2020 er egenkapitalen i selskapet tapt. Selskapets formål er å drive med utvikling av eiendommen Landbrukskvartalet, og vil frem mot realisering levere underskudd. All langsiktig gjeld i selskapet er mot VARE eiendom AS, en av selskapets to aksjonærer. Denne forpliktelsene står tilbake for all annen gjeld. Det er derfor på nåværende tidspunkt ikke tilført ytterligere kapital. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Vekstsenteret, Olaf Helsets vei 6
Postboks 150 Oppsal
0619 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Landbrukskvartalet Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Landbrukskvartalet Utvikling AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på NOK 1 054 754. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende 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 (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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god 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 revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Uttalelse om andre 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.

OSLO, 1. juli 2021
Unic Revisjon AS

Herman Olav Grøv
statsautorisert revisor

Side 2 av 2