



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 977 706
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRYGGERIKVARTALET AS
Forretningsadresse: c/o Industrifinans Asset Management
Oscars gate 30
0352 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mads Agerup
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	205 380	205 380
Annen driftskostnad	2, 3	908 622	851 411
Sum kostnader		1 114 002	1 056 791
Driftsresultat		-1 114 002	-1 056 791
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	876 771	590 017
Annen finasinntekt	3	18 699 053	20 097 986
Sum finansinntekter		19 575 824	20 688 003
Annen rentekostnad	3, 4	9 279 550	7 884 080
Annen finanskostnad	3	0	825 326
Sum finanskostnader		9 279 550	8 709 406
Netto finans		10 296 274	11 978 597
Ordinært resultat før skattekostnad		9 182 272	10 921 806
Skattekostnad på resultat	6	2 020 485	2 402 797
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 161 787	8 519 009
Årsresultat		7 161 787	8 519 009
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	7 161 788	8 519 009
Sum overføringer og disponeringer		7 161 788	8 519 009



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 7	373 878 009	378 930 444
Andre kortsiktige fordringer	3	25 738 949	22 112 720
Fordring konsernbidrag	3	25 176 534	24 507 746
Sum finansielle anleggsmidler		424 793 492	425 550 910
Sum anleggsmidler		424 793 492	425 550 910
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		957 543	265 482
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		957 543	265 482
Sum omløpsmidler		957 543	265 482
SUM EIENDELER		425 751 035	425 816 392
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	1 454 000	1 454 000
Overkurs	6	99 207 529	121 206 549
Sum innskutt egenkapital		100 661 529	122 660 549
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	37 453 980	30 292 192
Sum opptjent egenkapital		37 453 980	30 292 192



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		138 115 509	152 952 741
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	283 847 000	269 451 000
Sum annen langsiktig gjeld		283 847 000	269 451 000
Sum langsiktig gjeld		283 847 000	269 451 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	264 278	1 217
Betalbar skatt	5	3 445 531	3 372 944
Leverandørgjeld			
Annen kortsiktig gjeld		78 718	38 489
Sum kortsiktig gjeld		3 788 527	3 412 650
Sum gjeld		287 635 527	272 863 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		425 751 036	425 816 391



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		18 014 137	12 774 975
Leieinntekt	3	42 473 465	39 739 372
Sum inntekter		60 487 602	52 514 347
Kostnader			
Varekostnad		17 495 445	11 603 088
Lønnskostnad	4	205 380	205 380
Avskrivninger	5, 6	13 151 718	11 489 413
Annen driftskostnad	3, 4	10 310 779	10 639 402
Sum kostnader		41 163 322	33 937 283
Driftsresultat		19 324 280	18 577 064
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104 184	38 584
Sum finansinntekter		104 184	38 584
Annen rentekostnad	7	9 319 059	7 853 066
Sum finanskostnader		9 319 059	7 853 066
Netto finans		-9 214 875	-7 814 482
Ordinært resultat før skattekostnad		10 109 405	10 762 582
Skattekostnad på resultat	8	2 393 548	2 588 261
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 715 857	8 174 321
Årsresultat		7 715 857	8 174 321
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	9	7 715 857	8 174 321
Sum overføringer og disponeringer		7 715 857	8 174 321



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	5	33 948 642	34 715 945
Sum immaterielle eiendeler		33 948 642	34 715 945
Varige driftsmidler			
Tomter, bygg o.a. fast eiendom	6, 7	437 331 832	441 248 276
Sum varige driftsmidler		437 331 832	441 248 276
Sum anleggsmidler		471 280 474	475 964 221
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	16 720 785	16 879 886
Andre kortsiktige fordringer	3	9 492 272	290 859
Sum fordringer		26 213 057	17 170 745
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		5 101 462	6 496 037
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 101 462	6 496 037
Sum omløpsmidler		31 314 519	23 666 782
SUM EIENDELER		502 594 993	499 631 003
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	1 454 000	1 454 000
Overkurs	9	99 207 529	121 206 549
Sum innskutt egenkapital		100 661 529	122 660 549



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	46 829 714	39 113 855
Sum opptjent egenkapital		46 829 714	39 113 855
Sum egenkapital		147 491 243	161 774 404
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	45 965 647	47 017 630
Sum avsetninger for forpliktelser		45 965 647	47 017 630
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	283 847 000	269 451 000
Sum annen langsiktig gjeld		283 847 000	269 451 000
Sum langsiktig gjeld		329 812 647	316 468 630
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	3 119 488	2 832 707
Betalbar skatt	8	3 445 531	3 372 944
Skyldig offentlige avgifter		1 593 597	941 542
Annen kortsiktig gjeld	3	17 132 486	14 240 805
Sum kortsiktig gjeld		25 291 102	21 387 998
Sum gjeld		355 103 749	337 856 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		502 594 992	499 631 032



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 579880

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 977 706
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRYGGERIKVARTALET AS
Forretningsadresse: c/o Industrifinans Asset Management
Oscars gate 30
0352 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mads Agerup
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 18.07.2023

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: 912 977 706
BRYGGERIKVARTALET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	205 380	205 380
Annen driftskostnad	2, 3	908 622	851 411
Sum kostnader		1 114 002	1 056 791
Driftsresultat		-1 114 002	-1 056 791
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	876 771	590 017
Annen finansinntekt	3	18 699 053	20 097 986
Sum finansinntekter		19 575 824	20 688 003
Annen rentekostnad	3, 4	9 279 550	7 884 080
Annen finanskostnad	3	0	825 326
Sum finanskostnader		9 279 550	8 709 406
Netto finans		10 296 274	11 978 597
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	9 182 272	10 921 806
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 020 485	2 402 797
Årsresultat		7 161 787	8 519 009
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	7 161 788	8 519 009
Sum overføringer og disponeringer		7 161 788	8 519 009



Organisasjonsnr: 912 977 706
BRYGGERIKVARTALET AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3, 7		373 878 009	378 930 444
Andre kortsiktige fordringer	3	25 738 949	22 112 720
Fordring konsernbidrag	3	25 176 534	24 507 746
Sum finansielle anleggsmidler		424 793 492	425 550 910
Sum anleggsmidler		424 793 492	425 550 910

Omløpsmidler Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		957 543	265 482
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		957 543	265 482
Sum omløpsmidler		957 543	265 482

SUM EIENDELER 425 751 035 425 816 392

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 8	1 454 000	1 454 000
Overkurs	6	99 207 529	121 206 549
Sum innskutt egenkapital		100 661 529	122 660 549

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	37 453 980	30 292 192
Sum opptjent egenkapital		37 453 980	30 292 192

Sum egenkapital 138 115 509 152 952 741

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4	283 847 000	269 451 000
Sum annen langsiktig gjeld		283 847 000	269 451 000



Sum langsiktig gjeld		283 847 000	269 451 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	264 278	1 217
Betalbar skatt	5	3 445 531	3 372 944
Leverandørgjeld			
Annen kortsiktig gjeld		78 718	38 489
Sum kortsiktig gjeld		3 788 527	3 412 650
Sum gjeld		287 635 527	272 863 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		425 751 036	425 816 391



Organisasjonsnr: 912 977 706
BRYGGERIKVARTALET AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		18 014 137	12 774 975
Leieinntekt	3	42 473 465	39 739 372
Sum inntekter		60 487 602	52 514 347
Kostnader			
Varekostnad		17 495 445	11 603 088
Lønnskostnad	4	205 380	205 380
Avskrivninger	5, 6	13 151 718	11 489 413
Annen driftskostnad	3, 4	10 310 779	10 639 402
Sum kostnader		41 163 322	33 937 283
Driftsresultat		19 324 280	18 577 064
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104 184	38 584
Sum finansinntekter		104 184	38 584
Annen rentekostnad	7	9 319 059	7 853 066
Sum finanskostnader		9 319 059	7 853 066
Netto finans		-9 214 875	-7 814 482
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		10 109 405	10 762 582
Skattekostnad på resultat	8	2 393 548	2 588 261
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 715 857	8 174 321
Årsresultat		7 715 857	8 174 321
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	9	7 715 857	8 174 321
Sum overføringer og disponeringer		7 715 857	8 174 321



Organisasjonsnr: 912 977 706
BRYGGERIKVARTALET AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	5	33 948 642	34 715 945
Sum immaterielle eiendeler		33 948 642	34 715 945
Varige driftsmidler			
Tomter, bygg o.a. fast eiendom	6, 7	437 331 832	441 248 276
Sum varige driftsmidler		437 331 832	441 248 276
Sum anleggsmidler		471 280 474	475 964 221
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	16 720 785	16 879 886
Andre kortsiktige fordringer	3	9 492 272	290 859
Sum fordringer		26 213 057	17 170 745
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		5 101 462	6 496 037
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 101 462	6 496 037
Sum omløpsmidler		31 314 519	23 666 782
SUM EIENDELER		502 594 993	499 631 003
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	1 454 000	1 454 000
Overkurs	9	99 207 529	121 206 549
Sum innskutt egenkapital		100 661 529	122 660 549
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	46 829 714	39 113 855
Sum opptjent egenkapital		46 829 714	39 113 855
Sum egenkapital		147 491 243	161 774 404
Gjeld			



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	45 965 647	47 017 630
Sum avsetninger for forpliktelser		45 965 647	47 017 630
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	283 847 000	269 451 000
Sum annen langsiktig gjeld		283 847 000	269 451 000
Sum langsiktig gjeld		329 812 647	316 468 630
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	3 119 488	2 832 707
Betalbar skatt	8	3 445 531	3 372 944
Skyldig offentlige avgifter		1 593 597	941 542
Annen kortsiktig gjeld	3	17 132 486	14 240 805
Sum kortsiktig gjeld		25 291 102	21 387 998
Sum gjeld		355 103 749	337 856 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		502 594 992	499 631 032



Organisasjonsnr: 912 977 706
BRYGGERIKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger, og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak, gjeldende pr 31. desember 2022. Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet, og klassifiseringen av eiendeler og gjeld følger regnskapslovens definisjon. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Regnskapsprinsippene er utdypet nedenfor. Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling) Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper. Eiendeler og gjeld Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgpris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter. Aksjer i datterselskaper Aksjer i datterselskaper er vurdert til kostpris og skrives ned til virkelig verdi ved varig verdifall. Konsernbidrag og utbytte fra datterselskap inntektsføres i samme år som avsetning i datterselskapet. Mottatte konsernbidrag og utbytte utover opptjente resultater i selskapets eiertid føres som reduksjon i balanseført verdi (og ikke via resultatregnskapet). Fordringer Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventet tap. Utsatt skatt og skattekostnad Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt / utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret. Øvrig informasjon Det er utarbeidet et særskilt konsernregnskap med noter.

Note

1

Note

2



Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. _____ Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap _____ Årets _____ Fjorårets _____

Samlet beløp - foretak i samme konsern _____ Årets _____ Fjorårets _____

Samlet beløp - foretak i samme konsern _____ Årets _____ Fjorårets _____

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet _____ Årets _____ Fjorårets _____

Pantstillelse _____ Beløp

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Beholdning av egne aksjer _____ Antall _____ Pålydende _____ Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 912 977 706
BRYGGERIKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022

Bryggerikvartalet konsern



BRYGGERIKVARTALET



Bryggerikvartalet konsern

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		18 014 137	12 774 975
Leieinntekter	3	42 473 465	39 739 372
Sum driftsinntekter		60 487 602	52 514 347
Driftskostnader			
Varekostnad		17 495 445	11 603 088
Lønnskostnad	4	205 380	205 380
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	13 151 718	11 489 413
Annen driftskostnad	3, 4	10 310 779	10 639 402
Sum driftskostnader		41 163 322	33 937 283
Driftsresultat		19 324 280	18 577 064
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104 184	38 584
Annen rentekostnad	7	9 319 059	7 853 066
Resultat av finansposter		-9 214 875	-7 814 482
Resultat før skattekostnad		10 109 405	10 762 582
Skattekostnad på resultat	8	2 393 548	2 588 261
Årsresultat		7 715 857	8 174 321
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	9	-7 715 857	-8 174 321
Sum overføringer		-7 715 857	-8 174 321



Bryggerikvartalet konsern

Balanse

EIENDELER	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	5	33 948 642	34 715 975
Sum immaterielle eiendeler		33 948 642	34 715 975
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 7	437 331 832	441 248 276
Sum varige driftsmidler	3	437 331 832	441 248 276
Sum anleggsmidler		471 280 474	475 964 251
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	16 720 785	16 879 886
Andre kortsiktige fordringer	3	9 492 272	290 859
Sum fordringer		26 213 057	17 170 745
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 101 462	6 496 037
Sum omløpsmidler		31 314 519	23 666 782
SUM EIENDELER		502 594 993	499 631 033



Bryggerikvartalet konsern

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	1 454 000	1 454 000
Overkurs	9	99 207 529	121 206 549
Sum innskutt egenkapital		100 661 529	122 660 549
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	46 829 714	39 113 855
Sum opptjent egenkapital		46 829 714	39 113 855
Sum egenkapital		147 491 243	161 774 404
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	45 965 647	47 017 630
Sum avsetning for forpliktelser		45 965 647	47 017 630
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	283 847 000	269 451 000
Sum annen langsiktig gjeld		283 847 000	269 451 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	3 119 488	2 832 707
Betalbar skatt	8	3 445 531	3 372 944
Skyldig offentlige avgifter		1 593 597	941 542
Annen kortsiktig gjeld	3	17 132 486	14 240 805
Sum kortsiktig gjeld		25 291 102	21 387 998
Sum gjeld		355 103 749	337 856 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		502 594 993	499 631 033

Lillehammer, 20.04.2023
Styret i Bryggerikvartalet AS

Mads Agerup
styreleder

Lars Tvette
styremedlem

Ole Nørgaard
styremedlem

Jostein Kalsheim
styremedlem

Øyvind Haverstad
styremedlem

Ingrid Tvette
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger, og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk for små foretak i Norge, gjeldende pr 31. desember 2022.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet, og klassifiseringen av eiendeler og gjeld følger regnskapslovens definisjon.

Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Regnskapsprinsippene er utdypet nedenfor.

Konsolideringsprinsipper

Følgende selskaper inngår i konsernregnskapet:

- Bryggerikvartalet AS - morselskap
- Bryggeriet AS - datterselskap (100 %)
- Fåberggata 116-128 AS - datterselskap (100 %)

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskap og datterselskap direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse.

Konsernregnskapet viser selskapenes økonomiske stilling, resultat av årets virksomhet og kontantstrømmer som en samlet økonomisk enhet. Bestemmende innflytelse anses, i utgangspunktet, å foreligge når en direkte eller indirekte eier mer enn 50 % av den bestemmende kapital. Selskapet som eies midlertidig konsolideres ikke. Det er anvendt enhetlige regnskapsprinsipper for alle selskap som inngår i konsernet. Nyervervede datterselskap medtas fra det tidspunkt bestemmende innflytelse oppnås, og avhendede datterselskap medtas fram til avhendelsestidspunktet.

Ved trinnvise kjøp av eierandel legges verdien av eiendeler og gjeld ved tidspunktet for etablering av konsernforholdet til grunn, Senere kjøp av eierandel i eksisterende datterselskap vil ikke påvirke vurderingen av eiendeler og gjeld, med unntak av goodwill som analyseres for hvert kjøp.

Eliminering av transaksjoner

Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Eliminering av eierandeler i datterselskap

Eierandeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Forskjellen mellom kostpris for eiendelene og bokført verdi av netto eiendeler på oppkjøpstidspunktet analyseres og henføres til de enkelte balanseposter i henhold til virkelig verdi. Eventuelle ytterligere merpris som skyldes forventninger om fremtidig inntjening aktiveres som goodwill og avskrives i resultatregnskapet i takt med underliggende forhold og forventet økonomisk levetid.

Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling)

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Eiendeler og gjeld

Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

**Fordringer**

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventet tap.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt / utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret.



Note 2 Segmentsinformasjon

Bryggerikvartalet driver med utvikling og forvaltning av eiendom.
Etter styrets mening gir spesifikasjonen i resultatregnskapet tilfredsstillende informasjon for å bedømme konsernets resultat og stilling.

Note 3 Nærstående parter

	2022	2021
Resultatposter:		
Leieinntekt fra Smedvig Eiendom AS	255 111	249 208
Forvaltnings og forretningshonorar Smedvig Eiendom AS	2 536 883	2 869 683
Eiendomsdrift Smedvig Eiendom AS	256 069	189 881
Rådgivningshonorar Industrifinans Direkte Investeringer AS	748 605	719 375
Fordringer / gjeld:		
Prosjektkostnad Smedvig Eiendom AS aktivert som AUF	235 500	0
Leverandørgjeld Smedvig Eiendom AS	95 051	202 733
Annen kortsiktig gjeld Smedvig Eiendom AS	0	783 137
Forskuddsbetalt Industrifinans Direkte Investeringer AS	0	21 037

Note 4 Lønnskostnader og ytelser

Lønnskostnader	2022	2021
Styrehonorar	180 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	25 380	25 380
Sum	205 380	205 380

Konsernet har i 2022 ikke hatt ansatte.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 123 264.

Note 5 Immatrielle eiendeler

	Goodwill
Anskaffelseskost pr. 01.01.2022	38 366 685
Anskaffelseskost 31.12.2022	38 366 685
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	4 418 043
Bokført verdi pr. 31.12.2022	33 948 642
Årets avskrivning	767 333
Økonomisk levetid	50 år
Avskrivningsplan	Lineær

Goodwill har oppstått i forbindelse med regnskapsføring av konserndannelse, og avskrives i samme takt som merverdier på bygninger.



Note 6 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2022	473 849 437	59 982 514	2 148 403	756 280	536 736 634
Tilgang kjøpte driftsmidler	2 114 515	3 400 905	2 952 521	0	8 467 941
Ansk.kost 31.12.2022	475 963 952	63 383 419	5 100 924	756 280	545 204 575
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	107 116 463	0	0	756 280	107 872 743
Bokført verdi 31.12.2022	368 847 489	63 383 419	5 100 924	0	437 331 832
Årets avskrivninger	12 384 385	0	0	0	12 384 385
Økonomisk levetid	50 år			3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær			Lineær	

Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner

Bryggerikvartalet AS tok i desember 2017 opp et lån i Handelsbanken med 3 års løpetid. Bryggerikvartalet AS tok videre i april 2020 opp et nytt lån i Handelsbanken med beløp NOK 115 mill. Lånene renteberegnes med 3 måneders NIBOR + margin. Som pant for lånene er stillet aksjer i og eiendommer i selskapets heleide datterselskap henholdsvis Bryggeriet AS og Fåberggata 116-128 AS. De to lånene er i desember 2020 refinansiert til samme vilkår med løpetid på 2 år og 10 måneder. Selskapet tok i november 2022 opp lån med beløp NOK 20 mill. i Handelsbanken med 11 måneders løpetid til samme vilkår som for tidligere nevnte lån.

Totalt pantelån NOK 284 mill. har innfrielsesdato 30.09.2023, men er ikke presentert som kortsiktig da det er overveiende sannsynlig at lånet blir rullert videre.

Gjeld til kredittinstitusjoner	2022	2021
Pantelån, samlet	283 847 000	269 451 000
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	283 847 000	269 451 000

Avdragsprofil	Beløp
2023	283 847 000
Sum	283 847 000

Pantsatte eiendeler	Bokført verdi 31.12.2022
Bokført verdi av eiendom	437 331 832
Sum pantstillelser	437 331 832

Rentesikringsforretning, nominelt beløp	Utløp	Rentebetingelse	Markedsverdi 31.12.2022
NOK 94 800 000	30.09.2024	1,70 % + margin	2 593 792
NOK 21 300 000	30.06.2028	2,52 % + margin	1 745 183
NOK 40 000 000	28.06.2030	1,05 % + margin	5 527 366
Sum			9 866 341

I samsvar med reglene om sikring i NRS 18 Finansielle eiendeler og forpliktelser er urealisert gevinst per 31.12 på rentesikring ikke balanseført.



Note 8 Skatt

Årets skattekostnad:	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 445 531	1 817 241
Endring i utsatt skatt	-1 051 983	-249 331
Skattekostnad ordinært resultat	2 393 548	1 567 911

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 445 531	3 282 841
Sum betalbar skatt i balansen	3 445 531	3 282 841

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	209 833 502	215 190 533	5 357 031
Gevinst- og tapskonto	22 841	28 552	5 711
Andre midlertidige forskjeller	-921 589	-1 502 588	-580 999
Sum	208 934 754	213 716 497	4 781 743

Grunnlag for beregning av utsatt skatt	208 934 754	213 716 497	4 781 743
Utsatt skatt (22 %)	45 965 647	47 017 630	
Utsatt skatt merverdi ved oppkjøp	-21 026 709	-21 026 709	
Årets endring utsatt skatt	24 938 938	25 990 921	1 051 983

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Pr 1.1.2022	1 454 000	121 206 549	39 113 855	161 774 404
Årets endring i egenkapital:				
Tilbakebetaling av innbetalt kapital	0	-21 999 020	0	-21 999 020
Årets resultat	0	0	7 715 857	7 715 857
Pr 31.12.2022	1 454 000	99 207 529	46 829 714	147 491 243



Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bryggerikvartalet konsern pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	145 400	10	1 454 000
Sum	145 400		1 454 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Smedvig Eiendom AS	26 350	18,1 %	18,1 %
Rutma AS	17 502	12,0 %	12,0 %
Volt Holding AS	17 052	11,7 %	11,7 %
Eivind Holt AS	10 000	6,9 %	6,9 %
Øvrige	74 496	51,2 %	51,2 %
Sum	145 400	100,0 %	100,0 %

Av styrets medlemmer representerer Jostein Kalsheim Smedvig Eiendom AS. Videre eier Ingrid Tvette 17 502 aksjer gjennom Rutma AS. Lars Tvette eier 17 052 aksjer gjennom Volt Holding AS. Under posten øvrige aksjonærer er Øyvind Haverstad deleier i Grunder Consult AS (5 000 aksjer), Mads Agerup er deleier i Gjert Agerup AS og Laer & Co AS (totalt 3 334 aksjer), og Ole Nørgaard representerer AS Draupner og Firma Carl M Olsen AS (totalt 3 500 aksjer).

Samlet representerer selskapets styre 50,0 % av selskapets aksjer.

Note 11 Andre forhold

Ukraina-krigen:

Selskapet har vurdert hvilke følger Ukraina-krigen har hatt og kan få.

Selskapet har et stort antall leietakere med virksomheter i et flertall bransjer, med en betydelig andel av inntektene fra leietakere innen offentlig forvaltning. Krigen i Ukraina har ført til mindre tilgang på råvarer og betydelige prisøkninger for blant annet energi og byggevarer.

Økte byggevarepriser og råvaremangel påvirker først og fremst byggeprosjekter, og mindre grad løpende drift, men kan bli en begrensende faktor for realisering av fremtidige prosjekter.

Med solide eiere i ryggen og en tilfredsstillende likviditetsreserve vurderes selskapet å være godt rustet for å takle situasjonen. Det vurderes således at forutsetninger for fortsatt drift fremdeles er tilstede.

Klassifisering av lån i Handelsbanken:

Totalt pantelån NOK 284 mill. har innfrielsesdato 30.09.2023, men er ikke presentert som kortsiktig da det er overveiende sannsynlig at lånet blir rullert videre.



Deloitte.

Deloitte AS
Strandsvingen 14 A
NO-4032 Stavanger
Norway

Tel: +47 51 81 56 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Bryggerikvartalet AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bryggerikvartalet AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Perneo Dokumentnøkkel: QM8WK-MSJD-VWLW7-KSMDT-ZGLBN-SXKSU



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Bryggerikvartalet AS

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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 og konsernets 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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.

Stavanger, 28. april 2023
Deloitte AS

Ommund Skailand
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: QM8WK-MSJJD-VWLW7-KSMDT-ZGLBN-SXKSU



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."

Ommund Skailand

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5999-4-1493317

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-04-28 08:53:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QM8WK-MSJJD-VWLW7-KSMDT-ZGLBN-SXKSU

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>