



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Jon Bjørgum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

### 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, 15.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		55 071 620	46 881 144
Verdiendring investeringseiendom		14 265 193	-1 953 260
<b>Sum inntekter</b>	5	<b>69 336 813</b>	<b>44 927 884</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		5 000 000	
Lønnskostnad	1	44 040	45 640
Avskrivning	14	37 124	
Annen driftskostnad	1	17 810 252	18 650 274
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 891 416</b>	<b>18 695 914</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>46 445 397</b>	<b>26 231 970</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			1 957 000
Inntekt på andre investeringer		1 620 590	
Annen renteinntekt		1 873	841 938
Annen finansinntekt		125 374	126 498
Verdiendring finansielle instrumenter	9		546 946
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 747 837</b>	<b>3 472 382</b>
Verdireduksjon finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	9	17 816 371	
Nedskrivning av finansielle eiendeler			400 000
Annen rentekostnad		24 107 268	26 247 052
Annen finanskostnad		6 527	10 479
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>41 930 166</b>	<b>26 657 531</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 182 329</b>	<b>-23 185 149</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 263 068</b>	<b>3 046 821</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 297 477	2 638 970
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>965 591</b>	<b>407 851</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>965 591</b>	<b>407 851</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra fond for urealiserte gevinster		-11 126 851	1 523 543
Overføring til/fra annen egenkapital		10 161 260	-1 931 394
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	7	<b>-965 591</b>	<b>-407 851</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	2,11	861 925 000	847 781 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	14	148 497	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>862 073 497</b>	<b>847 781 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	13	1	1
Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Obligasjoner			1 151 354
Andre fordringer	11	2 050 001	2 071 876
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 060 242</b>	<b>3 233 471</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>864 133 739</b>	<b>851 014 471</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer			5 000 000
<b>Sum varer</b>			<b>5 000 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 965 276	4 989 717
Andre fordringer		304 978	280 397
Konsernfordringer	6	1 620 590	2 057 000
<b>Sum fordringer</b>	11	<b>10 890 844</b>	<b>7 327 114</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 660 284	5 886 240
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 660 284</b>	<b>5 886 240</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 551 128</b>	<b>18 213 354</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>878 684 867</b>	<b>869 227 825</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	100 000 000	2 000 000
Overkurs		27 000 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>127 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		62 168 838	51 041 987
Annen egenkapital		-15 449 646	-5 288 387
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>46 719 192</b>	<b>45 753 600</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>173 719 192</b>	<b>47 753 600</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	34 720 019	29 422 542
Finansielle instrumenter	9	16 665 017	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>51 385 036</b>	<b>29 422 542</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	627 250 000	634 750 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	8 684 881	137 270 787
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>635 934 881</b>	<b>772 020 787</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>687 319 917</b>	<b>801 443 329</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 143 764	1 234 752
Skyldige offentlige avgifter		983 342	837 158
Kortsiktig konserngjeld	6	9 804 988	11 511 989
Annen kortsiktig gjeld		5 713 664	6 446 997
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 645 758</b>	<b>20 030 896</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>704 965 675</b>	<b>821 474 225</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>878 684 867</b>	<b>869 227 825</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 472967

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 887 033 242  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TORVKVARTALET AS  
Forretningsadresse: Tollbodgata 15  
4611 KRISTIANSAND S

#### 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: Jon Bjørgum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2021

---

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: 887 033 242  
TORVKVARTALET AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		55 071 620	46 881 144
Verdiendring investeringseiendom		14 265 193	-1 953 260
<b>Sum inntekter</b>	<b>5</b>	<b>69 336 813</b>	<b>44 927 884</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		5 000 000	
Lønnskostnad	1	44 040	45 640
Avskrivning	14	37 124	
Annen driftskostnad	1	17 810 252	18 650 274
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 891 416</b>	<b>18 695 914</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>46 445 397</b>	<b>26 231 970</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			1 957 000
Inntekt på andre investeringer		1 620 590	
Annen renteinntekt		1 873	841 938
Annen finansinntekt		125 374	126 498
Verdiendring finansielle instrumenter	9		546 946
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 747 837</b>	<b>3 472 382</b>
Verdireduksjon finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	9	17 816 371	
Nedskrivning av finansielle eiendeler			400 000
Annen rentekostnad		24 107 268	26 247 052
Annen finanskostnad		6 527	10 479
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>41 930 166</b>	<b>26 657 531</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 182 329</b>	<b>-23 185 149</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 297 477	2 638 970
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>965 591</b>	<b>407 851</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>965 591</b>	<b>407 851</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra fond for urealiserte gevinster		-11 126 851	1 523 543
Overføring til/fra annen egenkapital		10 161 260	-1 931 394
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>7</b>	<b>-965 591</b>	<b>-407 851</b>



Organisasjonsnr: 887 033 242  
TORVKVARTALET AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	2,11	861 925 000	847 781 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	14	148 497	
Sum varige driftsmidler		862 073 497	847 781 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	13	1	1
Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Obligasjoner			1 151 354
Andre fordringer	11	2 050 001	2 071 876
Sum finansielle anleggsmidler		2 060 242	3 233 471
Sum anleggsmidler		864 133 739	851 014 471
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer			5 000 000
Sum varer			5 000 000
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 965 276	4 989 717
Andre fordringer		304 978	280 397
Konsernfordringer	6	1 620 590	2 057 000
Sum fordringer	11	10 890 844	7 327 114
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 660 284	5 886 240
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 660 284	5 886 240
Sum omløpsmidler		14 551 128	18 213 354
SUM EIENDELER		878 684 867	869 227 825

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	100 000 000	2 000 000
Overkurs		27 000 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>127 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		62 168 838	51 041 987
Annen egenkapital		-15 449 646	-5 288 387
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>46 719 192</b>	<b>45 753 600</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>173 719 192</b>	<b>47 753 600</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	34 720 019	29 422 542
Finansielle instrumenter	9	16 665 017	
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>51 385 036</b>	<b>29 422 542</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	627 250 000	634 750 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	8 684 881	137 270 787
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>635 934 881</b>	<b>772 020 787</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>687 319 917</b>	<b>801 443 329</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 143 764	1 234 752
Skyldige offentlige avgifter		983 342	837 158
Kortsiktig konserngjeld	6	9 804 988	11 511 989
Annen kortsiktig gjeld		5 713 664	6 446 997
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 645 758</b>	<b>20 030 896</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>704 965 675</b>	<b>821 474 225</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>878 684 867</b>	<b>869 227 825</b>



Organisasjonsnr: 887 033 242  
TORVKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

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

Note  
3

#### Antall aksjer og aksjeeiere

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

Note  
1

#### Lønn og ytelser

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4040.00	5640.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	40000.00	40000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	44040.00	45640.00

Note

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------



## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Torvkvartalet	100.00%	100.00%	160321.00	7321736.00
Parkering AS				
Hotel Wergeland AS	100.00%	100.00%	-187534.00	-2870597.00



**Torvkvartalet AS**

---

## **Årsrapport for 2020**

### **Årsregnskap**

- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Kontantstrømpoppstilling**
- Noter**

### **Revisjonsberetning**



## Torvkvartalet AS

Org. nr. 887033242

Resultatregnskap	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		55 071 620	46 881 144
Verdiendring investeringseiendom		14 265 193	-1 953 260
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>5</b>	<b>69 336 813</b>	<b>44 927 884</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		5 000 000	0
Lønnskostnad	1	44 040	45 640
Avskrivning	14	37 124	0
Annen driftskostnad	1	17 810 252	18 650 274
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>22 891 416</b>	<b>18 695 914</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>46 445 397</b>	<b>26 231 970</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		0	1 957 000
Inntekt på andre investeringer		1 620 590	0
Annen renteinntekt		1 873	841 938
Annen finansinntekt		125 374	126 498
Verdiendring finansielle instrumenter	9	0	546 946
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 747 837</b>	<b>3 472 382</b>
Verdireduksjon finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	9	17 816 371	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	400 000
Annen rentekostnad		24 107 268	26 247 052
Annen finanskostnad		6 527	10 479
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>41 930 166</b>	<b>26 657 531</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>-40 182 329</b>	<b>-23 185 149</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		6 263 068	3 046 821
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 297 477	2 638 970
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>965 591</b>	<b>407 851</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra fond for urealiserte gevinster		-11 126 851	1 523 543
Overføring til/fra annen egenkapital		10 161 260	-1 931 394
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>7</b>	<b>-965 591</b>	<b>-407 851</b>



## Torvkvartalet AS

Org. nr: 887033242

Balanse pr. 31.12	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	2,11	861 925 000	847 781 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	14	148 497	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>862 073 497</b>	<b>847 781 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	13	1	1
Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Finansielle instrumenter		0	1 151 354
Andre fordringer	11	2 050 001	2 071 876
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 060 242</b>	<b>3 233 471</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>864 133 739</b>	<b>851 014 471</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Varer		0	5 000 000
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 965 276	4 989 717
Andre fordringer		304 978	280 397
Konsernfordringer	6	1 620 590	2 057 000
<b>Sum fordringer</b>	11	<b>10 890 844</b>	<b>7 327 114</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 660 284	5 886 240
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 551 128</b>	<b>18 213 354</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>878 684 867</b>	<b>869 227 825</b>




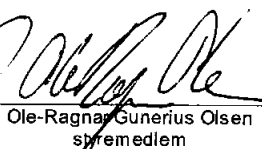
## Torvkvartalet AS

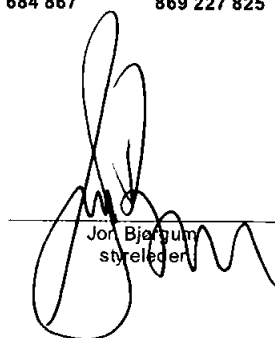
Org. nr: 887033242

Balanse pr. 31.12	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	100 000 000	2 000 000
Overkurs		27 000 000	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>127 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		62 168 838	51 041 987
Annen egenkapital		-15 449 646	-5 288 387
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>46 719 192</b>	<b>45 753 600</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>173 719 192</b>	<b>47 753 600</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	34 720 019	29 422 542
Finansielle instrumenter	9	16 665 017	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>51 385 036</b>	<b>29 422 542</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	627 250 000	634 750 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	8 684 881	137 270 787
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>635 934 881</b>	<b>772 020 787</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>687 319 917</b>	<b>801 443 329</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 143 764	1 234 752
Skyldige offentlige avgifter		983 342	837 158
Kortsiktig konserngjeld	6	9 804 988	11 511 989
Annen kortsiktig gjeld		5 713 664	6 446 997
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 645 758</b>	<b>20 030 896</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>704 965 675</b>	<b>821 474 225</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>878 684 867</b>	<b>869 227 825</b>

Kristiansand 12.05.2021

  
Ivar Mjåland  
styremedlem

  
Ole-Ragnar Gunerius Olsen  
styremedlem

  
Jon Bjørnum  
styreleder



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift til norsk regnskapslovs § 3-9. 5 ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps - og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

### Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper for selskapet

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

### Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi.

\* Investeringseiendommer

\* Forpliktelser knyttet til renteswap

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Dette gjelder særlig vurdering av virkelig verdi av investeringseiendom.

Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

Områder som i høy grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger.

### Valuta

Regnskapet til Torvkvartalet AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

### Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Verdsattelsen utføres av selskapets administrasjon og godkjennes av selskapets styre. Alle investeringseiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter, med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. Verdsattelsen kvalitetssikres ved behov av uavhengige eksterne rådgivere.

Endringer i virkelig verdi av investeringseiendommer resultatføres i den perioden den oppstår og presenteres på egen linje.

### Datterselskap

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

### Finansielle instrumenter

Selskapet benytter finansielle instrumenter til å tilpasse selskapets rentereguleringsprofil til gjeldende renteforventninger og til målsetninger for renterisiko. Finansielle instrumenter regnskapsføres første gang til virkelig verdi, og i etterfølgende Virkelig verdi av en renteswap er det estimerte beløp som selskapet ville motta eller betale for å innfri avtalen på balansedagen. Dette beløpet vil avhenge av rentenivået, og gjenværende løpetid på avtalen.



## Torvkvartalet AS

## Noter til årsregnskapet 2020

### Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

#### \* Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Utlån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendeler.

### Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

### Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag for skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

### Finansielle forpliktelser

Selskapet klassifiserer finansielle forpliktelser i følgende kategorier:

#### \* Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost

Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost er ikke-derivate finansielle forpliktelser med faste eller bestembare betalinger som ikke fastsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som kortsiktig gjeld, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som langsiktig gjeld.

### Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden.

Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

### Utbytte

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 regnskapsføres utbytte og i samsvar med norsk regnskapslov øvrige bestemmelser.

Dette innebærer at utbytte regnskapsføres for det året før de vedtas.

### Skatt

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

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (finansielt anleggsmiddel) i balansen.



## Inntektsføring

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før alle vesentlige betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på leveringstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer anses som del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

## Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

## Viktige regnskapsestimater og antagelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antagelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antagelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår,.

## Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendom i Torvkvartalet AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.20.

Taksten som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsforholdene på balansedagen og vil være underlagt verdisingninger som følge av endringer i etterspørsel og rente.

## Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

## Kontantstrømpstilling

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

**Torvkvartalet AS****Noter til årsregnskapet 2020****Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.**

Lønnskostnader	2020	2019
Styrehonorar	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	4 040	5 640
<b>Sum</b>	<b>44 040</b>	<b>45 640</b>
Antall sysselsatte årsverk	-	-

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

**Revisor**

Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik	2020	2019
Ordinær revisjon	60 925	66 433
Andre tjenester	27 430	58 600
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>88 355</b>	<b>125 033</b>

**Note 2 Investerings eiendom**

	Investerings- eiendom	Totalt
<b>Bokført verdi pr 1.1.</b>	<b>847 781 000</b>	<b>847 781 000</b>
Anskaffelseskost 1.1.	782 342 555	782 342 555
Årets tilgang	-	-
Årets avgang (justering mva)	-121 193	-
Anskaffelseskost 31.12.	782 221 362	782 221 362
Verdiregulering 1.1.	65 438 445	65 438 445
Verdiendring investeringseiendom	14 265 193	14 265 193
Verdiregulering 31.12.	79 703 638	79 703 638
<b>Bokført verdi pr 31.12.</b>	<b>861 925 000</b>	<b>861 925 000</b>

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi. For beregning og metodikk, henvises til note prinsippnoten. I verdivurderingen er det lagt til grunn en yield mellom 5-6 %. Eiendommen benyttes til utleie av kontor/butikklokaler.

**Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000 000	100	100 000 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer pr 31.12.	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Ivar Mjåland Eiendom AS	300 000	30 %	30 %
Christiansholm Eiendom AS	700 000	70 %	70 %
<b>Sum</b>	<b>1 000 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

**Torvkvartalet AS****Noter til årsregnskapet 2020****Note 4****Skatt**

<b>Oversikt over midlertidige forskjeller</b>	<b>31.12.</b>	<b>1.1.</b>
Investeringsendring	252 674 148	213 080 817
Fordringer	(2 773 484)	(2 423 484)
Gevinst- og tapskonto	(377 233)	(471 541)
Underskudd til fremføring	(91 705 165)	(76 446 965)
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>157 818 266</b>	<b>133 738 827</b>
<b>22 % utsatt skatt</b>	<b>34 720 019</b>	<b>29 422 542</b>

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat før skattekostnad	6 263 068	3 046 821
Permanente forskjeller	-	-
Verdiendring finansielle instrumenter	17 816 371	(546 946)
Regnskapsmessig tap realisasjon aksjer	-	-
Resultatført konsernbidrag	(1 620 590)	(1 957 000)
Nedskrivning aksjer	-	400 000
Endring i midlertidige forskjeller	(39 337 639)	(25 488 530)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(16 878 790)</b>	<b>(24 545 655)</b>
<b>Årets skattekostnad fordeler seg på</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	5 297 477	2 638 970
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>5 297 477</b>	<b>2 638 970</b>

**Note 5****Driftsinntekter**

<b>Fordeling på virksomhetsområder</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leieinntekter fast eiendom	50 921 095	46 881 144
Annen driftsinntekt	4 150 525	-
Verdiendring investeringseiendom	14 265 193	(1 953 260)
<b>Sum</b>	<b>69 336 813</b>	<b>44 927 884</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	69 336 813	44 927 884
<b>Sum</b>	<b>69 336 813</b>	<b>44 927 884</b>



## Torvkvartalet AS

## Noter til årsregnskapet 2020

### Note 6 Mellomværende med selskap samme konsern

	Langsiktig gjeld	
	31.12.2020	31.12.2019
Christianholm Eiendom AS	-353 376	-91 353 354
	Kortsiktig gjeld	
Torvkvartalet Parkering AS	-9 804 988	-13 843 788
	Kortsiktig fordring	
Torvkvartalet Parkering AS (konsernbidrag)	1 620 590	2 331 800

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

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annent egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.2019	2 000 000	-	51 041 987	(5 288 387)	47 753 600
Kapitalforhøyelse 2020	98 000 000	27 000 000			125 000 000
Brutto avsatt FUG	-	-	14 265 193	(14 265 193)	-
Utsatt skatt på FUG	-	-	(3 138 342)	3 138 342	-
Årets resultat	-	-	-	965 591	965 591
<b>Egenkapital pr 31.12.2020</b>	<b>100 000 000</b>	<b>27 000 000</b>	<b>62 168 838</b>	<b>(15 449 647)</b>	<b>173 719 191</b>

Det har ikke vært noen vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2020.

### Note 9 Finansielle instrumenter etter kategori

Selskapets finansielle risiko knyttet til utvikling i finanskostnader og kontantstrøm som følge av endret rentenivå reduseres ved å ha en balansert rentereguleringsprofil på gjeldsporteføljen. Selskapets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til selskapets målsetting for renteprofil anvendes følgende rentebytteavtaler.

Avtalene er vurdert til virkelig verdi i balansen da disse (sikringsinstrumentene) ikke oppfyller de detaljerte og strenge formkravene til sikringsbokføring iht ISA 39. Disse urealiserte endringene i verdi resultatføres i regnskapsperioden og må sees i sammenheng med selskapets rentekostnad på langsiktig gjeld over avtaleperioden.

De finansielle instrumentene klassifiseres følgelig som "Finansielle eiendeler/forpliktelser til virkelig verdi", endring i løpet av regnskapsperioden resultatføres.

	2020	2019
Verdiendring rentebytteavtaler	(17 816 371)	546 946



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2020

**Note 10**

**Finansielle instrumenter etter kategori**

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

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

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

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benytter for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
<b>Pr 31.12.2019</b>					
<b>Eiendeler</b>					
Finansielle eiendeler	-	1 151 354	-	-	1 151 354
Varer	-	-	-	5 000 000	5 000 000
Kundefordringer og andre fordring.	9 398 991	-	-	-	9 398 991
Kontanter	5 886 240	-	-	-	5 886 240
<b>Sum</b>	<b>15 285 231</b>	<b>1 151 354</b>	<b>-</b>	<b>5 000 000</b>	<b>21 436 585</b>

	Forpliktelses til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre forpliktelses til amortisert kost	Sum
Forpliktelses	-	-	-	-
Lån	-	-	772 020 787	772 020 787
Finansielle forpliktelses	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	20 030 896	20 030 896
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>792 051 683</b>	<b>792 051 683</b>



## Torvkvartalet AS

## Noter til årsregnskapet 2020

### Note 11

### Pant og garantier

	2020	2019
Pantsikret gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	627 250 000	634 750 000
Sikret i pantaobjekt med bokførte verdier:		
Investerings eiendom	861 925 000	847 781 000
Fordringer	12 940 844	7 327 114
<b>Sum</b>	<b>874 865 844</b>	<b>855 108 114</b>
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	627 250 000	578 500 000

### Note 12

### Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er vedtatt for fremleggelse for selskapets generalforsamling av styret på den dato som fremkommer under signering av balansen.  
Generalforsamlingen har ikke myndighet til å endre regnskapet.

### Note 13

### Datterselskap

Navn	Forr. kontor	Eier/stemmeandel	Årsresultat	Egenkapital pr 31.12
Torvkvartalet Parkering	Kristiansand	100 %	160 321	7 321 736
Hotel Wergeland*	Kristiansand	100 %	-187 534	-2 870 597

\* Tall er for 2019 da årets regnskapet ikke er ferdig

### Note 14

### Varige driftsmidler

	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	0	0
Årets tilgang	185 621	185 621
Årets avgang	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>185 621</b>	<b>185 621</b>
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	-37 124	-37 124
<b>Bokført verdi pr 31.12.</b>	<b>148 497</b>	<b>148 497</b>
Årets avskrivninger	37 124	37 124
Forventet økonomisk levetid	5 år	



## Kontantstrømoppstilling Torvkvartalet AS - 2020

	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	6 263 068	3 046 821
Periodens betalte skatt	-	-
Kapitalforhøyelse	125 000 000	
Verdiendring finansielle instrumenter	17 816 371	(546 946)
Verdiendring/salg aksjer	-	400 000
Verdiendring varebeholdning	5 000 000	
Resultatført konsernbidrag	(1 620 590)	(1 957 000)
Verdiendring investeringseiendom	(14 265 193)	1 953 260
Endring i fordringer	(3 541 854)	1 751 492
Endring i leverandørgjeld	(90 987)	(34 971 598)
Endring i andre tidsavgrensninger	(653 561)	1 756 891
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>133 907 254</b>	<b>(28 567 080)</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av eiendom	-	(5 000 000)
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	(148 497)	
Utbetalinger ved påkost investeringer	121 193	8 932 407
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>(27 304)</b>	<b>3 932 407</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Endring finansiering kredittinstitusjoner	(7 500 000)	(11 250 000)
Endring gjeld til aksjonærer	(128 585 906)	38 935 639
Utbetaling konsernbidrag	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(136 085 906)</b>	<b>27 685 639</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>(2 205 956)</b>	<b>3 050 966</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter pr 1.1</b>	<b>5 866 240</b>	<b>2 835 274</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12</b>	<b>3 660 284</b>	<b>5 886 240</b>



Til generalforsamlingen i  
Torvkvartalet AS

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

www.revisjonsor.no  
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA  
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Torvkvartalet AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 965 591,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, separat resultatoppstilling, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon som består av informasjon i årsberetningen. Øvrig informasjon inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik



Revisors beretning 2020 for Torvkvartalet AS

---

intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en 8 mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Side 2 av 3



Revisors beretning 2020 for Torkvartalet AS

---

**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

**Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

*Kristiansand, 12. mai 2021*

**Revisjon Sør AS**

Asbjørn Lunde  
Statsautorisert revisor