



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 27.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	205 380	171 150
Annen driftskostnad	2, 7	851 411	882 811
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 056 791</b>	<b>1 053 961</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 056 791</b>	<b>-1 053 961</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	7	590 017	410 655
Annen finansinntekt	7	20 097 986	16 162 866
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 688 003</b>	<b>16 573 521</b>
Annen rentekostnad	6, 7	7 884 080	7 452 733
Annen finanskostnad	7	825 326	1 103 899
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 709 406</b>	<b>8 556 632</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 978 597</b>	<b>8 016 889</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 921 806</b>	<b>6 962 928</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	2 402 797	1 532 166
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 519 009</b>	<b>5 430 762</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 519 009</b>	<b>5 430 762</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 6	378 930 444	381 770 057
Andre fordringer	7	46 620 466	38 026 561
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>425 550 910</b>	<b>419 796 618</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>425 550 910</b>	<b>419 796 618</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		265 482	15 567 461
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>265 482</b>	<b>15 567 461</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>265 482</b>	<b>15 567 461</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>425 816 392</b>	<b>435 364 079</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4, 5	1 454 000	1 454 000
Overkurs	5	121 206 549	128 185 749
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>122 660 549</b>	<b>129 639 749</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	30 292 192	21 773 183
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>30 292 192</b>	<b>21 773 183</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>152 952 741</b>	<b>151 412 932</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	269 451 000	274 955 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>269 451 000</b>	<b>274 955 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>269 451 000</b>	<b>274 955 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	8	3 372 944	2 624 975
Annen kortsiktig gjeld	7	39 707	6 371 172
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 412 651</b>	<b>8 996 147</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>272 863 651</b>	<b>283 951 147</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>425 816 392</b>	<b>435 364 079</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		12 774 975	8 179 972
Leieinntekt	9	39 739 372	36 155 717
<b>Sum inntekter</b>		<b>52 514 347</b>	<b>44 335 689</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		11 603 088	7 586 521
Lønnskostnad	3	205 380	623 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	11 489 413	12 783 703
Annen driftskostnad	3, 9	10 639 402	8 948 764
<b>Sum kostnader</b>		<b>33 937 283</b>	<b>29 942 743</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 577 064</b>	<b>14 392 946</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 584	148 063
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 584</b>	<b>148 063</b>
Annen rentekostnad	8	7 853 066	7 376 670
Annen finanskostnad			483 298
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 853 066</b>	<b>7 859 968</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 814 482</b>	<b>-7 711 905</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 762 582</b>	<b>6 681 041</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	2 588 261	1 567 910
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 174 321</b>	<b>5 113 131</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>8 174 321</b>	<b>5 113 131</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 174 321	5 113 131
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 174 321</b>	<b>5 113 131</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	4	34 715 975	34 595 805
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>34 715 975</b>	<b>34 595 805</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 8	441 248 276	430 181 084
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>441 248 276</b>	<b>430 181 084</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>475 964 251</b>	<b>464 776 889</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	16 879 886	16 311 432
Andre fordringer	9	290 859	943 706
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 170 745</b>	<b>17 255 138</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 496 037	19 976 542
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 496 037</b>	<b>19 976 542</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>23 666 782</b>	<b>37 231 680</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>499 631 033</b>	<b>502 008 569</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6, 7	1 454 000	1 454 000
Overkurs	7	121 206 549	128 185 749
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>122 660 549</b>	<b>129 639 749</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	39 113 855	30 939 535
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>39 113 855</b>	<b>30 939 535</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>161 774 404</b>	<b>160 579 284</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	47 017 630	47 670 314
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>47 017 630</b>	<b>47 670 314</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	269 451 000	274 955 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>269 451 000</b>	<b>274 955 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>316 468 630</b>	<b>322 625 314</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	2 832 708	1 291 585
Betalbar skatt	10	3 372 944	3 282 841
Skyldige offentlige avgifter		941 542	1 260 475
Annen kortsiktig gjeld		14 240 805	12 969 070
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 387 999</b>	<b>18 803 971</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>337 856 629</b>	<b>341 429 285</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>499 631 033</b>	<b>502 008 569</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 547481

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 27.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2022



Organisasjonsnr: 912 977 706  
BRYGGERIKVARTALET AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	205 380	171 150
Annen driftskostnad	2, 7	851 411	882 811
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 056 791</b>	<b>1 053 961</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 056 791</b>	<b>-1 053 961</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	7	590 017	410 655
Annen finansinntekt	7	20 097 986	16 162 866
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 688 003</b>	<b>16 573 521</b>
Annen rentekostnad	6, 7	7 884 080	7 452 733
Annen finanskostnad	7	825 326	1 103 899
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 709 406</b>	<b>8 556 632</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 978 597</b>	<b>8 016 889</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 921 806</b>	<b>6 962 928</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	2 402 797	1 532 166
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 519 009</b>	<b>5 430 762</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 519 009</b>	<b>5 430 762</b>



Organisasjonsnr: 912 977 706  
BRYGGERIKVARTALET AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3, 6	378 930 444	381 770 057
Andre fordringer	7	46 620 466	38 026 561
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>425 550 910</b>	<b>419 796 618</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>425 550 910</b>	<b>419 796 618</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		265 482	15 567 461
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>265 482</b>	<b>15 567 461</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>265 482</b>	<b>15 567 461</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>425 816 392</b>	<b>435 364 079</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	4, 5	1 454 000	1 454 000
Overkurs	5	121 206 549	128 185 749
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>122 660 549</b>	<b>129 639 749</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	30 292 192	21 773 183
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>30 292 192</b>	<b>21 773 183</b>

##### Sum egenkapital

152 952 741 151 412 932

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	269 451 000	274 955 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>269 451 000</b>	<b>274 955 000</b>



Sum langsiktig gjeld		269 451 000	274 955 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	8	3 372 944	2 624 975
Annen kortsiktig gjeld	7	39 707	6 371 172
Sum kortsiktig gjeld		3 412 651	8 996 147
Sum gjeld		272 863 651	283 951 147
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		425 816 392	435 364 079



Organisasjonsnr: 912 977 706  
BRYGGERIKVARTALET AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		12 774 975	8 179 972
Leieinntekt	9	39 739 372	36 155 717
<b>Sum inntekter</b>		<b>52 514 347</b>	<b>44 335 689</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		11 603 088	7 586 521
Lønnskostnad	3	205 380	623 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	11 489 413	12 783 703
Annen driftskostnad	3, 9	10 639 402	8 948 764
<b>Sum kostnader</b>		<b>33 937 283</b>	<b>29 942 743</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 577 064</b>	<b>14 392 946</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 584	148 063
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 584</b>	<b>148 063</b>
Annen rentekostnad	8	7 853 066	7 376 670
Annen finanskostnad			483 298
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 853 066</b>	<b>7 859 968</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 814 482</b>	<b>-7 711 905</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	2 588 261	1 567 910
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 174 321</b>	<b>5 113 131</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>8 174 321</b>	<b>5 113 131</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 174 321	5 113 131
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 174 321</b>	<b>5 113 131</b>



Organisasjonsnr: 912 977 706  
BRYGGERIKVARTALET AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	4	34 715 975	34 595 805
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>34 715 975</b>	<b>34 595 805</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 8	441 248 276	430 181 084
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>441 248 276</b>	<b>430 181 084</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>475 964 251</b>	<b>464 776 889</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	16 879 886	16 311 432
Andre fordringer	9	290 859	943 706
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 170 745</b>	<b>17 255 138</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 496 037	19 976 542
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 496 037</b>	<b>19 976 542</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>23 666 782</b>	<b>37 231 680</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>499 631 033</b>	<b>502 008 569</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6, 7	1 454 000	1 454 000
Overkurs	7	121 206 549	128 185 749
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>122 660 549</b>	<b>129 639 749</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	39 113 855	30 939 535
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>39 113 855</b>	<b>30 939 535</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>161 774 404</b>	<b>160 579 284</b>
<b>Gjeld</b>			



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	47 017 630	47 670 314
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>47 017 630</b>	<b>47 670 314</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	269 451 000	274 955 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>269 451 000</b>	<b>274 955 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>316 468 630</b>	<b>322 625 314</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	2 832 708	1 291 585
Betalbar skatt	10	3 372 944	3 282 841
Skyldige offentlige avgifter		941 542	1 260 475
Annen kortsiktig gjeld		14 240 805	12 969 070
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 387 999</b>	<b>18 803 971</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>337 856 629</b>	<b>341 429 285</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>499 631 033</b>	<b>502 008 569</b>



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 2021. 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**

9

**Note**

2



Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
2

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

#### Mer om årsverk og lønn

Utbetalt styrehonorar utgjør kr 180 000. Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 40 000. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 11 423.

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

### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	46599429.00	38026561.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21037.00	0.00

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

#### Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	-6287249.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

Pantstillelse Beløp



## Note

6

### Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

<u>Eiendel</u>	<u>Virk. verdi</u>	<u>Verdiendring</u>
Rentesikringsforretning	-456139.00	
<u>Sum</u>	<u>Virk. Verdi</u>	<u>Verdiendring</u>
	-456139.00	

### Mer om finansielle instrumenter

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

### Beskrivelse av finansielle derivater

## Note

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

### Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

### Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

### Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

### Mer om aksjer

## Note

6

## Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
0.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
-269451000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
617566802.00

Summen av garantiforpliktelses som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelses som er sikret ved pant

### Mer om gjeld



**Note**

9

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Covid- 1 9 pandemien og Ukraina- krigen: Selskapet har vurdert hvilke følger koronapandemien og Ukraina- krigen har hatt og kan få. Selskapet har ingen løpende virksomhet og er således ikke direkte påvirket av denne situasjonen. Selskapet har solide eiere og god likviditet . Det vurderes således at forutsetninger for fortsatt drift fremdeles er tilstede.



Organisasjonsnr: 912 977 706  
BRYGGERIKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - 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 for små foretak i Norge, gjeldende pr 31. desember 2021. 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**  
11

**Note**  
3

**Antall årsverk i regnskapsåret**  
0.00

**Note**  
3

#### Spesifisering av resultatregnskapet

##### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		-397022.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-25380.00	-76733.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-180000.00	-150000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-205380.00	-623755.00

**Note**

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

**Note**  
4, 5

#### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	514791859.00	38366685.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	21944775.00	0.00
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>



	0.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	536736634.00	38366685.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	95488358.00	3650710.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	441248276.00	34715975.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	10877583.00	611830.00
<u>Økonomisk levetid</u>		<u>Immaterielle eiend.</u>
		50 år
<u>Avskrivningsplan</u>		<u>Immaterielle eiendeler</u>
		Lineær

**Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**

**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp**

**Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse**

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

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**

Det er i 2021 gjort en oppdatert vurdering av levetid på en del av konsernets bygningsmasse som har hatt levetid på 30 år. Nytt estimat på levetid næringsbygg er satt til 50 år fra vurderingstidspunktet. For å avskrive driftsmidlene over ny estimert levetid er knekkpunktmetoden valgt som løsning. Endringen medfører at også merverdier knyttet til bygg som tidligere har hatt levetid på 30 år nå er vurdert til å ha levetid på 50 år. Endringen er gjort med virkning fra 01.01.2020. Som følge av endret levetid på bygg er årets avskrivninger redusert med kr 1 583 153, og årets avskrivninger av merverdi er redusert med kr 2 356 418.

**Konsernregnskap**

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

**Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld**

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		731324.00





Covid-19 pandemien og Ukraina-krigen: Selskapet har vurdert hvilke følger koronapandemien og 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, en bransje som har vært mindre berørt av koronasituasjonen. Så langt har effektene av pandemien vært relativt begrenset. 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.



# 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 Bryggerikvartalet AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 2021 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## 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 ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (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. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL 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

Penneo Dokumentnr: C30SQ-6E2UA-0NEIJ-ETCINN-34XXH-L2CHE



## 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 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 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 den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets 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 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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 rettvise 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 det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

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.

Stavanger, 5. mai 2022  
Deloitte AS

Ommund Skailand  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: C30SQ-6E2UA-0NEIJ-ETCNR-34XXH-L2CHE



# 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

Serienummer: 9578-5999-4-1493317

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-05-05 11:04:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C30SQ-6E2UA-0NEIJ-ETCIN-34XXH-L2CHE

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/validate>