



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Bjørgum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 12.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		44 559 132	57 186 549
Sum inntekter		44 559 132	57 186 549
Kostnader			
Lønnskostnad	3	28 525	51 345
Avskrivning	7	37 124	37 124
Annen driftskostnad	3	22 046 003	12 676 273
Sum kostnader		22 111 652	12 764 742
Driftsresultat		22 447 480	44 421 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap			1 328 440
Annen finansinntekt		37 291	124 190
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		15 425 922	11 282 649
Sum finansinntekter		15 463 213	12 735 279
Annen finanskostnad		26 772 071	23 064 501
Sum finanskostnader		26 772 071	23 064 501
Netto finans		-11 308 858	-10 329 222
Ordinært resultat før skattekostnad		11 138 622	34 092 585
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-323 140	5 018 186
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 461 762	29 074 399
Årsresultat		11 461 762	29 074 399
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	8	-14 525 249	1 669 400
Ordinært utbytte	8	10 000 000	1 000 000
Overføringer annen egenkapital	8	15 987 011	26 404 999
Sum overføringer og disponeringer		11 461 762	29 074 399



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	845 730 000	864 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7	74 249	111 373
Sum varige driftsmidler		845 804 249	864 111 373
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4		1
Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Obligasjoner		10 043 554	
Andre fordringer	5	300 000	475 001
Sum finansielle anleggsmidler		10 353 794	485 242
Sum anleggsmidler		856 158 043	864 596 615
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 393 392	3 700 152
Andre fordringer	6	5 396 494	1 683 556
Sum fordringer		10 789 886	5 383 708
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 104 805	12 836 322
Sum omløpsmidler		16 894 691	18 220 030
SUM EIENDELER		873 052 734	882 816 645

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 8	100 000 000	100 000 000
Overkurs	8	27 000 000	27 000 000
Sum innskutt egenkapital		127 000 000	127 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond	8	49 312 989	63 838 238
Annen egenkapital	8	24 017 486	11 578 323
Sum opptjent egenkapital		73 330 475	75 416 561
Sum egenkapital		200 330 475	202 416 561
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	40 405 404	39 738 205
Andre avsetninger for forpliktelser			5 382 368
Sum avsetninger for forpliktelser		40 405 404	45 120 573
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 10	601 250 000	616 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6		1 185 521
Sum annen langsiktig gjeld		601 250 000	617 185 521
Sum langsiktig gjeld		641 655 404	662 306 094
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 561 040	937 630
Skyldige offentlige avgifter		813 308	760 889
Annen kortsiktig gjeld	6	28 692 507	16 395 471
Sum kortsiktig gjeld		31 066 855	18 093 990
Sum gjeld		672 722 259	680 400 084
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		873 052 734	882 816 645



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 572708

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Bjørgum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 887 033 242
TORVKVARTALET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		44 559 132	57 186 549
Sum inntekter		44 559 132	57 186 549
Kostnader			
Lønnskostnad	3	28 525	51 345
Avskrivning	7	37 124	37 124
Annen driftskostnad	3	22 046 003	12 676 273
Sum kostnader		22 111 652	12 764 742
Driftsresultat		22 447 480	44 421 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap			1 328 440
Annen finansinntekt		37 291	124 190
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		15 425 922	11 282 649
Sum finansinntekter		15 463 213	12 735 279
Annen finanskostnad		26 772 071	23 064 501
Sum finanskostnader		26 772 071	23 064 501
Netto finans		-11 308 858	-10 329 222
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		11 138 622	34 092 585
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-323 140	5 018 186
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 461 762	29 074 399
Årsresultat		11 461 762	29 074 399
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	8	-14 525 249	1 669 400
Ordinært utbytte	8	10 000 000	1 000 000
Overføringer annen egenkapital	8	15 987 011	26 404 999
Sum overføringer og disponeringer		11 461 762	29 074 399



Organisasjonsnr: 887 033 242
TORVKVARTALET AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	845 730 000	864 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7	74 249	111 373
Sum varige driftsmidler		845 804 249	864 111 373

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4		1
Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Obligasjoner		10 043 554	
Andre fordringer	5	300 000	475 001
Sum finansielle anleggsmidler		10 353 794	485 242

Sum anleggsmidler		856 158 043	864 596 615
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		5 393 392	3 700 152
Andre fordringer	6	5 396 494	1 683 556
Sum fordringer		10 789 886	5 383 708

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 104 805	12 836 322
---	--	-----------	------------

Sum omløpsmidler		16 894 691	18 220 030
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		873 052 734	882 816 645
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2, 8	100 000 000	100 000 000
Overkurs	8	27 000 000	27 000 000
Sum innskutt egenkapital		127 000 000	127 000 000



Opptjent egenkapital			
Fond	8	49 312 989	63 838 238
Annen egenkapital	8	24 017 486	11 578 323
Sum opptjent egenkapital		73 330 475	75 416 561
Sum egenkapital		200 330 475	202 416 561
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	40 405 404	39 738 205
Andre avsetninger for forpliktelses			5 382 368
Sum avsetninger for forpliktelses		40 405 404	45 120 573
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 10	601 250 000	616 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6		1 185 521
Sum annen langsiktig gjeld		601 250 000	617 185 521
Sum langsiktig gjeld		641 655 404	662 306 094
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 561 040	937 630
Skyldige offentlige avgifter		813 308	760 889
Annen kortsiktig gjeld	6	28 692 507	16 395 471
Sum kortsiktig gjeld		31 066 855	18 093 990
Sum gjeld		672 722 259	680 400 084
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		873 052 734	882 816 645



Organisasjonsnr: 887 033 242
TORVKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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>
Torvet Krs AS	1000000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000000.00	100.00%

Note
3

Lønn og ytelser

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

Det er ikke utbetalt ytelser til ledende personer.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
4

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>
------------------------	------------------	--------------------	--------------------	-----------------



Hotell Wergeland AS 100.00%
Jærnes Frukt AS
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets
konsernregnsk.: Nei

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Torvkvartalet AS	Postboks 209 4662 Kristiansand S 1001 Kristiansand

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Revisjon Sør AS
Henrik Wergelands gate 27
4612 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

Til generalforsamlingen i Torkvartalet AS

Uavhengig revisors beretning for 2022

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torkvartalet AS som viser et overskudd på NOK 11 461 762. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 separat resultatregnskap, oppstilling over totalresultat og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse



Uavhengig revisors beretning 2022 for Torvkvartalet AS

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 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 internkontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet, og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i internkontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kristiansand, 25. mai 2023

Revisjon Sør AS

Kenneth Haugen
Statsautorisert revisor

Side - 2 - av 2



Torvkvartalet AS

Årsrapport for 2022

Årsregnskap

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

Revisjonsberetning



Torvkvartalet AS

Org. nr. 887033242

Resultatregnskap	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		63 181 246	55 046 292
Verdiendring investeringseiendom		-18 622 114	2 140 257
Sum driftsinntekter	1	44 559 132	57 186 549
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	28 525	51 345
Avskrivning		37 124	37 124
Annen driftskostnad		22 046 003	12 676 273
Sum driftskostnader		22 111 652	12 764 742
DRIFTSRESULTAT		22 447 480	44 421 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		0	1 328 440
Annen renteinntekt		425	87 526
Annen finansinntekt		36 866	36 664
Verdiendring finansielle instrumenter	3	15 425 922	11 282 649
Sum finansinntekter		15 463 213	12 735 279
Annen rentekostnad		26 771 142	23 060 070
Annen finanskostnad		929	4 431
Sum finanskostnader		26 772 071	23 064 501
Netto finansposter		-11 308 858	-10 329 222
Resultat før skattekostnad		11 138 622	34 092 585
Skattekostnad	4	-323 140	5 018 185
ARSRESULTAT		11 461 762	29 074 400
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond for urealiserte gevinster		14 525 249	-1 669 400
Utbytte		-10 000 000	-1 000 000
Overføring til/fra annen egenkapital		-15 987 011	-26 405 000
Sum overføringer og disponeringer		-11 461 762	-29 074 400



Torvkvartalet AS

Org. nr: 887033242

Balanse pr. 31.12	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	5	845 730 000	864 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner		74 249	111 373
Sum varige driftsmidler		845 804 249	864 111 373
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap		0	1
Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Finansielle instrumenter	3	10 043 554	0
Andre fordringer		300 000	475 001
Sum finansielle anleggsmidler		10 353 794	485 242
Sum anleggsmidler		856 158 043	864 596 615
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		5 393 392	3 700 152
Andre fordringer		369 599	355 116
Konsernfordringer	6	5 026 895	1 328 440
Sum fordringer		10 789 886	5 383 708
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 104 805	12 836 321
Sum omløpsmidler		16 894 691	18 220 029
SUM EIENDELER		873 052 734	882 816 644



Torvkvartalet AS

Org. nr: 887033242

Balanse pr. 31.12	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000 000	100 000 000
Overkurs		27 000 000	27 000 000
Sum innskutt egenkapital		127 000 000	127 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		49 312 989	63 838 238
Annen egenkapital		24 017 486	11 578 323
Sum opptjent egenkapital		73 330 475	75 416 561
Sum egenkapital	8	200 330 475	202 416 561
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	40 405 404	39 738 204
Finansielle instrumenter		0	5 382 368
Sum avsetninger for forpliktelser		40 405 404	45 120 572
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	601 250 000	616 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		0	1 185 521
Sum annen langsiktig gjeld		601 250 000	617 185 521
Sum langsiktig gjeld		641 655 404	662 306 093
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 561 040	937 630
Skyldige offentlige avgifter		813 308	760 889
Kortsiktig konsemsgjeld		0	8 184 398
Utbytte		20 000 000	1 000 000
Annen kortsiktig gjeld		8 692 507	7 211 073
Sum kortsiktig gjeld		31 066 855	18 093 990
Sum gjeld		672 722 259	680 400 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		873 052 734	882 816 644

Kristiansand 25.05.2023

Jon Gjølberg
syreleder



Kontantstrømoppstilling Torvkvartalet AS - 2021

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	11 138 622	34 092 585
Periodens betalte skatt	-	-
Kapitalforhøyelse	-	-
Verdiendring finansielle instrumenter	(15 425 922)	(11 282 649)
Avskrivning inventar	37 124	37 124
Resultatført konsernbidrag	-	-
Verdiendring investeringseiendom	18 622 114	(2 140 257)
Endring i fordringer	(5 231 178)	7 082 137
Endring i leverandørgjeld	623 410	(206 134)
Endring i andre tidsavgrensninger	1 416 159	277 335
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	11 180 329	27 860 141
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av eiendom	-	-
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	-	-
Utbetalinger ved påkost investeringer	352 114	65 257
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	352 114	65 257
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Endring finansiering kredittinstitusjoner	(14 750 000)	(11 250 000)
Endring gjeld til aksjonærer	(1 185 520)	(7 499 360)
Utbetaling utbytte	(1 000 000)	-
Utbetaling konsernbidrag	(1 328 440)	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(18 263 960)	(18 749 360)
Netto kontantstrøm for perioden	(6 731 517)	9 176 038
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1.1	12 836 322	3 660 284
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	6 104 805	12 836 322



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2022

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.

Datterselskapet Torvkvartalet Parkering AS er innfusjonert med virkning fra 01.01. og fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet.

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.

* Investerings eiendommer

* Forpliktelse 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 investerings eiendom.

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.

Investerings eiendom

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investerings eiendommer 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.

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

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

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.

Finansielle eiendeler



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2022

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.



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2022

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 31.12.22.

Taksten som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsforholdene på balansedagen og vil være underlagt verdissingninger 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.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1	Driftsinntekter	
Fordeling på virksomhetsområder	2022	2021
Leieinntekter fast eiendom	63 181 246	55 046 292
Verdiendring investeringseiendom	(18 622 114)	2 140 257
Sum	44 559 132	57 186 549
Geografisk fordeling		
Norge	44 559 132	57 186 549
Sum	44 559 132	57 186 549



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.

Lønnskostnader	2022	2021
Styrehonorar	25 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	6 345
Sum	28 525	51 345
Antall sysselsatte årsverk	-	-

Selskapet har ingen ansatte.

Note 3 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/forpliktelse til virkelig verdi", endring i løpet av regnskapsperioden resultatføres.

	2022	2021
Verdiendring rentebytteavtaler	15 425 922	11 282 649

Note 4 Skatt

Oversikt over midlertidige forskjeller	31.12.	1.1.
Investeringsendom	281 601 520	278 325 336
Fordringer	-	(4 348 484)
Gevinst- og tapskonto	3 359 803	(301 786)
Underskudd til fremføring	(101 300 397)	(93 046 864)
Sum midlertidige forskjeller	183 660 927	180 628 203
22 % utsatt skatt	40 405 404	39 738 205

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	11 138 622	34 092 585
Permanente forskjeller	2 818 484	-
Verdiendring finansielle instrumenter	(15 425 922)	(11 282 649)
Resultatført konsernbidrag	-	(1 328 440)
Nedskrivning aksjer	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	(6 784 717)	(24 151 635)
Årets skattegrunnlag	(8 253 533)	(2 670 139)



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2022

Årets skattekostnad fordeler seg på	2022	2021
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	(323 140)	5 018 185
Sum skattekostnad	(323 140)	5 018 185

Note 5 Investeringseiendom

	Investerings- eiendom	Totalt
Bokført verdi pr 1.1.	864 000 000	864 000 000
Anskaffelseskost 1.1.	782 156 105	782 156 105
Årets tilgang	352 114	-
Årets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	782 508 219	782 508 219
Verdiregulering 1.1.	81 843 895	81 843 895
Verdiendring investeringseiendom	-18 622 114	-18 622 114
Verdiregulering 31.12.	63 221 781	63 221 781
Bokført verdi pr 31.12.	845 730 000	845 730 000

Investeringsseiendom er vurdert til virkelig verdi. For beregning og metodikk, henvises til note prinsippnoten. I verdivurderingen er det lagt til grunn en yield på ca 5 %. Eiendommen benyttes til utleie av kontor/butikklokaler.

Note 6 Mellomværende med selskap samme konsern og tilknyttet selskap

	Kortsiktig fordring	
	31.12.2022	31.12.2021
Lån til morselskap	5 026 895	0
	Kortsiktig gjeld	
Torvkvartalet Parkering AS (fusjon 2022)	0	-8 184 398

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

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Alle aksjenc gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer pr 31.12.	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Torvet KRS AS	1 000 000	100 %	100 %



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 8

Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.2021	100 000 000	27 000 000	63 838 238	11 578 323	202 416 561
Brutto avsatt FUG	-	-	(18 622 114)	18 622 114	-
Utsatt skatt på FUG	-	-	4 096 865	(4 096 865)	-
Fusjon datterselskap				6 452 152	6 452 152
Tilleggsutbytte				(10 000 000)	(10 000 000)
Avsatt utbytte				(10 000 000)	(10 000 000)
Årets resultat	-	-	-	11 461 762	11 461 762
Egenkapital pr 31.12.2022	100 000 000	27 000 000	49 312 989	24 017 486	200 330 475

Det har ikke vært noen vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2022.

Note 9

Pant og garantier

Pantsikret gjeld	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	601 250 000	616 000 000
Sikret i pantaobjekt med bokførte verdier:		
Investeringseiendom	845 730 000	864 000 000
Fordringer	11 089 886	5 858 709
Sum	856 819 886	869 858 709
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	601 250 000	616 000 000



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 10 Finansielle instrumenter etter kategori

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2022					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler	-	10 043 554	-	-	10 043 554
Kundefordringer og andre fordring.	11 089 886	-	-	-	11 089 886
Kontanter	6 104 805	-	-	-	6 104 805
Sum	17 194 691	10 043 554	-	-	27 238 245

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-
Lån	-	-	601 250 000	601 250 000
Finansielle forpliktelser	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	21 066 855	21 066 855
Sum	-	-	622 316 855	622 316 855

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

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2021					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler	-	-	-	-	-
Varer	-	-	-	-	5 000 000
Kundefordringer og andre fordring.	5 858 709	-	-	-	5 858 709
Kontanter	12 836 322	-	-	-	12 836 322
Sum	18 695 031	-	-	-	18 695 031

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-
Lån	-	-	617 185 520	617 185 520
Finansielle forpliktelser	-	5 382 368	-	5 382 368
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	18 119 121	18 119 121
Sum	-	5 382 368	635 304 641	640 687 009

Note 11 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.