



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 Martin Bjørgum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		64 410 742	63 181 246
Verdiendring investeringseiendom		-51 380 200	-18 622 114
Sum inntekter	1	13 030 542	44 559 132
Kostnader			
Lønnskostnad	2	28 525	28 525
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 124	37 124
Annen driftskostnad		18 057 769	22 046 004
Sum kostnader		18 123 418	22 111 653
Driftsresultat		-5 092 876	22 447 479
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 195	425
Annen finansinntekt		37 198	36 866
Verdiendring finansielle instrumenter	3	-2 102 141	15 425 922
Sum finansinntekter		-2 034 748	15 463 213
Annen rentekostnad		31 832 949	26 771 142
Annen finanskostnad		489	929
Sum finanskostnader		31 833 438	26 772 071
Netto finans		-33 868 186	-11 308 857
Ordinært resultat før skattekostnad		-38 961 062	11 138 622
Skattekostnad på resultat	4	-8 086 741	-323 140
Ordinært resultat etter skattekostnad		-30 874 321	11 461 762
Årsresultat		-30 874 321	11 461 762
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-30 874 321	11 461 762
Totalresultat		-30 874 321	11 461 762



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond for urealiserte gevinster		-40 076 556	-14 525 249
Ordinært utbytte		10 000 000	10 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-797 765	15 987 011
Sum overføringer og disponeringer		-30 874 321	11 461 762



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	5	794 435 000	845 730 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		37 125	74 249
Sum varige driftsmidler		794 472 125	845 804 249
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Obligasjoner	3	7 941 413	10 043 554
Andre langsiktige fordringer			300 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 951 653	10 353 794
Sum anleggsmidler		802 423 778	856 158 043
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 524 680	5 393 393
Andre kortsiktige fordringer			369 599
Konsernfordringer	6		5 026 895
Sum fordringer		5 524 680	10 789 887
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 082 294	6 104 805
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 082 294	6 104 805
Sum omløpsmidler		16 606 975	16 894 692
SUM EIENDELER		819 030 752	873 052 735

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		9 236 433	49 312 989
Annen egenkapital		23 219 721	24 017 486
Sum opptjent egenkapital		32 456 154	73 330 475
Sum egenkapital	8	159 456 154	200 330 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	32 318 663	40 405 404
Sum avsetninger for forpliktelser		32 318 663	40 405 404
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	593 250 000	601 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		593 250 000	601 250 000
Sum langsiktig gjeld		625 568 663	641 655 404
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		862 143	1 561 040
Skyldig offentlige avgifter		1 078 387	813 308
Utbytte		10 000 000	20 000 000
Kortsiktig konserngjeld	6	11 850 000	
Annen kortsiktig gjeld		10 215 406	8 692 508
Sum kortsiktig gjeld		34 005 936	31 066 856
Sum gjeld		659 574 599	672 722 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		819 030 752	873 052 735



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 613450

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 Martin Bjørgum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

Revisjon

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 887 033 242
TORVKVARTALET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		64 410 742	63 181 246
Verdiendring investeringseiendom		-51 380 200	-18 622 114
Sum inntekter	1	13 030 542	44 559 132
Kostnader			
Lønnskostnad	2	28 525	28 525
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 124	37 124
Annen driftskostnad		18 057 769	22 046 004
Sum kostnader		18 123 418	22 111 653
Driftsresultat		-5 092 876	22 447 479
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 195	425
Annen finansinntekt		37 198	36 866
Verdiendring finansielle instrumenter	3	-2 102 141	15 425 922
Sum finansinntekter		-2 034 748	15 463 213
Annen rentekostnad		31 832 949	26 771 142
Annen finanskostnad		489	929
Sum finanskostnader		31 833 438	26 772 071
Netto finans		-33 868 186	-11 308 857
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-8 086 741	-323 140
Ordinært resultat etter skattekostnad		-30 874 321	11 461 762
Årsresultat		-30 874 321	11 461 762
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
Totalresultat		-30 874 321	11 461 762
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond for urealiserte gevinster		-40 076 556	-14 525 249
Ordinært utbytte		10 000 000	10 000 000



Avsatt til annen egenkapital	-797 765	15 987 011
Sum overføringer og disponeringer	-30 874 321	11 461 762



Organisasjonsnr: 887 033 242
TORVKVARTALET AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Investeringseiendom	5	794 435 000	845 730 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		37 125	74 249
Sum varige driftsmidler		794 472 125	845 804 249

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Obligasjoner	3	7 941 413	10 043 554
Andre langsiktige fordringer			300 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 951 653	10 353 794
Sum anleggsmidler		802 423 778	856 158 043

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		5 524 680	5 393 393
Andre kortsiktige fordringer			369 599
Konsernfordringer	6		5 026 895
Sum fordringer		5 524 680	10 789 887

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		11 082 294	6 104 805
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 082 294	6 104 805

Sum omløpsmidler		16 606 975	16 894 692
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		819 030 752	873 052 735
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - 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		9 236 433	49 312 989
Annen egenkapital		23 219 721	24 017 486
Sum opptjent egenkapital		32 456 154	73 330 475
Sum egenkapital	8	159 456 154	200 330 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	32 318 663	40 405 404
Sum avsetninger for forpliktelseser		32 318 663	40 405 404
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	593 250 000	601 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		593 250 000	601 250 000
Sum langsiktig gjeld		625 568 663	641 655 404
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		862 143	1 561 040
Skyldig offentlige avgifter		1 078 387	813 308
Utbytte		10 000 000	20 000 000
Kortsiktig konserngjeld	6	11 850 000	
Annen kortsiktig gjeld		10 215 406	8 692 508
Sum kortsiktig gjeld		34 005 936	31 066 856
Sum gjeld		659 574 599	672 722 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		819 030 752	873 052 735



Organisasjonsnr: 887 033 242
TORVKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



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 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torkvartalet AS som viser et underskudd på NOK 30 874 321. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 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 2023 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 2023 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, 22. mai 2024

Revisjon Sør AS

Kenneth Håugen
Statsautorisert revisor

Side - 2 - av 2



Årsregnskap 2023
Torvkvartalet AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 887 033 242

**RESULTATREGNSKAP****TORVKVARTALET AS**

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		64 410 742	63 181 246
Verdiendring investeringseiendom		-51 380 200	-18 622 114
Sum driftsinntekter	1	13 030 542	44 559 132
Lønnskostnad	2	28 525	28 525
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 124	37 124
Annen driftskostnad		18 057 769	22 046 004
Sum driftskostnader		18 123 418	22 111 653
Driftsresultat		-5 092 876	22 447 479
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		30 195	425
Annen finansinntekt		37 198	36 866
Verdiendring finansielle instrumenter	3	-2 102 141	15 425 922
Annen rentekostnad		31 832 949	26 771 142
Annen finanskostnad		489	929
Resultat av finansposter		-33 868 186	-11 308 857
Resultat før skattekostnad		-38 961 062	11 138 622
Skattekostnad på resultat	4	-8 086 741	-323 140
Årsresultat		-30 874 321	11 461 762
Totalresultat		-30 874 321	11 461 762
OVERFØRINGER			
Overføringer til/fra fond for urealiserte gevinster		-40 076 556	-14 525 249
Avsatt til utbytte		10 000 000	10 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-797 765	15 987 011
Sum overføringer		-30 874 321	11 461 762



BALANSE

TORVKVARTALET AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Investerings eiendom	5	794 435 000	845 730 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		37 125	74 249
Sum varige driftsmidler		794 472 125	845 804 249
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Finansielle instrumenter	3	7 941 413	10 043 554
Andre langsiktige fordringer		0	300 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 951 653	10 353 794
Sum anleggsmidler		802 423 778	856 158 043
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		5 524 680	5 393 393
Andre kortsiktige fordringer		0	369 599
Konsernfordringer	6	0	5 026 895
Sum fordringer		5 524 680	10 789 887
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 082 294	6 104 805
Sum omløpsmidler		16 606 975	16 894 692
Sum eiendeler		819 030 752	873 052 735

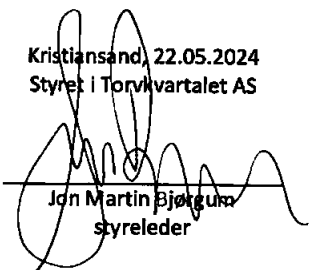


BALANSE

TORVKVARTALET AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
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		9 236 433	49 312 989
Annen egenkapital		23 219 721	24 017 486
Sum opptjent egenkapital		32 456 154	73 330 475
Sum egenkapital	8	159 456 154	200 330 475
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	32 318 663	40 405 404
Sum avsetning for forpliktelser		32 318 663	40 405 404
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	593 250 000	601 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		593 250 000	601 250 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		862 143	1 561 040
Skyldig offentlige avgifter		1 078 387	813 308
Utbytte		10 000 000	20 000 000
Konserngjeld	6	11 850 000	0
Annen kortsiktig gjeld		10 215 406	8 692 508
Sum kortsiktig gjeld		34 005 936	31 066 856
Sum gjeld		659 574 599	672 722 260
Sum egenkapital og gjeld		819 030 752	873 052 735

Kristiansand, 22.05.2024
Styret i Torvkvartalet AS


Jon Martin Bjørgum
styreleder



Kontantstrømsoppstilling Torvkvartalet AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	(38 961 062)	11 138 622
Periodens betalte skatt	-	-
Kapitalforhøyelse	-	-
Verdiendring finansielle instrumenter	2 102 141	(15 425 922)
Avskrivning inventar	37 124	37 124
Resultatført konsernbidrag	-	-
Verdiendring investeringseiendom	51 380 200	18 622 114
Endring i fordringer	(5 565 207)	(5 231 178)
Endring i leverandørgjeld	(698 897)	623 410
Endring i andre tidsavgrensninger	897 990	1 416 159
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	9 192 289	11 180 329
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av eiendom	-	-
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	-	-
Utbetalinger ved påkost investeringer	85 200	352 114
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	85 200	352 114
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Endring finansiering kredittinstitusjoner	(8 000 000)	(14 750 000)
Endring gjeld til aksjonærer	11 850 000	(1 185 520)
Utbetaling utbytte	(8 150 000)	(1 000 000)
Utbetaling konsernbidrag	-	(1 328 440)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(4 300 000)	(18 263 960)
Netto kontantstrøm for perioden	4 977 489	(6 731 517)
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1.1	6 104 805	12 836 322
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	11 082 294	6 104 805



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.

Verdsettelsen 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. Verdsettelsen kvalitetssikres ved behov av uavhengige eksterne rådgivere.

Endringer i virkelig verdi av investeringseiendommer 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

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

* Utlån og fordringer



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2023

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 2023

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 31.12.23.

Taksten som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsforholdene på balansedagen og vil være underlagt verdisvingninger 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	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom	64 410 742	63 181 246
Verdiendring investeringseiendom	(51 380 200)	(18 622 114)
Sum	13 030 542	44 559 132
Geografisk fordeling		
Norge	13 030 542	44 559 132
Sum	13 030 542	44 559 132



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2023

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

Lønnskostnader	2023	2022
Styrehonorar	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Sum	28 525	28 525
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.

	2023	2022
Verdiendring rentebytteavtaler	(2 102 141)	15 425 922

Note 4 Skatt

Oversikt over midlertidige forskjeller	31.12.	1.1.
Investeringsendom	250 621 244	281 601 520
Fordringer	-	-
Gevinst- og tapskonto	2 687 842	3 359 803
Underskudd til fremføring	(106 406 072)	(101 300 397)
Sum midlertidige forskjeller	146 903 015	183 660 927
22 % utsatt skatt	32 318 663	40 405 404

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	(38 961 062)	11 138 622
Permanente forskjeller	101 010	2 818 484
Verdiendring finansielle instrumenter	2 102 141	(15 425 922)
Endring i midlertidige forskjeller	31 652 236	(6 784 717)
Årets skattegrunnlag	(5 105 675)	(8 253 533)



Torykvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2023

Årets skattekostnad fordeler seg på	2023	2022
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	(8 086 741)	(323 140)
Sum skattekostnad	(8 086 741)	(323 140)

Note 5 Investeringseiendom

	Investerings- eiendom	Totalt
Bokført verdi pr 1.1.	845 730 000	845 730 000
Anskaffelseskost 1.1.	782 508 219	782 508 219
Årets tilgang	85 200	-
Årets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	782 593 419	782 593 419
Verdiregulering 1.1.	63 221 781	63 221 781
Verdiendring investeringseiendom	-51 380 200	-51 380 200
Verdiregulering 31.12.	11 841 581	11 841 581
Bokført verdi pr 31.12.	794 435 000	794 435 000

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi. For beregning og metodikk, henvises til note prinsippnoten. I verddivurderingen er det lagt til grunn en yield på ca 6 %. Eiendommen benyttes til utleie av kontor/butikklokaler.

Note 6 Mellomværende med selskap samme konsern og tilknyttet selskap

	Kortsiktig fordring	
	31.12.2023	31.12.2022
Lån til morselskap	0	5 026 895
	Kortsiktig gjeld	
Gjeld morselskap	-11 850 000	0

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

Note 7 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
Torvet KRS AS	1 000 000	100 %	100 %

**Torvkvartalet AS****Noter til årsregnskapet 2023****Note 8****Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.2022	100 000 000	27 000 000	49 312 989	24 017 486	200 330 475
Brutto avsatt FUG	-	-	(51 380 200)	51 380 200	-
Utsatt skatt på FUG	-	-	11 303 644	(11 303 644)	-
Avsatt utbytte	-	-	-	(10 000 000)	(10 000 000)
Årets resultat	-	-	-	(30 874 321)	(30 874 321)
Egenkapital pr 31.12.2023	100 000 000	27 000 000	9 236 433	23 219 721	159 456 154

Det har ikke vært noen vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2023.

Note 9**Pant og garantier**

Pantsikret gjeld		2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner		593 250 000	601 250 000
Sikret i pantaobjekt med bokførte verdier:			
Investerings eiendom		794 435 000	845 730 000
Fordringer		5 524 680	11 089 886
Sum		799 959 680	856 819 886
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner		593 250 000	601 250 000



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 10

Finansielle instrumenter etter kategori

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benytter 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 benytter for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2023					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler	-	7 941 413	-	-	7 941 413
Varer	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	5 524 680	-	-	-	5 524 680
Kontanter	11 082 294	-	-	-	11 082 294
Sum	16 606 974	7 941 413	-	-	24 548 387

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-
Lån	-	-	593 250 000	593 250 000
Finansielle forpliktelser	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	24 005 936	24 005 936
Sum	-	-	617 255 936	617 255 936

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.



Årsregnskap 2023
Torvkvartalet AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 887 033 242



RESULTATREGNSKAP

TORVKVARTALET AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		64 410 742	63 181 246
Verdiendring investeringseiendom		-51 380 200	-18 622 114
Sum driftsinntekter	1	13 030 542	44 559 132
Lønnskostnad	2	28 525	28 525
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 124	37 124
Annen driftskostnad		18 057 769	22 046 004
Sum driftskostnader		18 123 418	22 111 653
Driftsresultat		-5 092 876	22 447 479
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		30 195	425
Annen finansinntekt		37 198	36 866
Verdiendring finansielle instrumenter	3	-2 102 141	15 425 922
Annen rentekostnad		31 832 949	26 771 142
Annen finanskostnad		489	929
Resultat av finansposter		-33 868 186	-11 308 857
Resultat før skattekostnad		-38 961 062	11 138 622
Skattekostnad på resultat	4	-8 086 741	-323 140
Årsresultat		-30 874 321	11 461 762
Totalresultat		-30 874 321	11 461 762
OVERFØRINGER			
Overføringer til/fra fond for urealiserte gevinster		-40 076 556	-14 525 249
Avsatt til utbytte		10 000 000	10 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-797 765	15 987 011
Sum overføringer		-30 874 321	11 461 762



BALANSE

TORVKVARTALET AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Investeringseiendom	5	794 435 000	845 730 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		37 125	74 249
Sum varige driftsmidler		794 472 125	845 804 249
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler		10 240	10 240
Finansielle instrumenter	3	7 941 413	10 043 554
Andre langsiktige fordringer		0	300 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 951 653	10 353 794
Sum anleggsmidler		802 423 778	856 158 043
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		5 524 680	5 393 393
Andre kortsiktige fordringer		0	369 599
Konsernfordringer	6	0	5 026 895
Sum fordringer		5 524 680	10 789 887
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 082 294	6 104 805
Sum omløpsmidler		16 606 975	16 894 692
Sum eiendeler		819 030 752	873 052 735

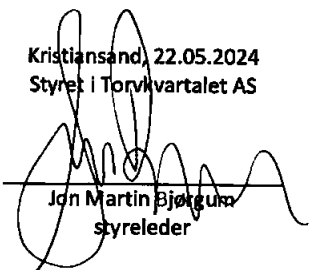


BALANSE

TORVKVARTALET AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
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		9 236 433	49 312 989
Annen egenkapital		23 219 721	24 017 486
Sum opptjent egenkapital		32 456 154	73 330 475
Sum egenkapital	8	159 456 154	200 330 475
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	32 318 663	40 405 404
Sum avsetning for forpliktelser		32 318 663	40 405 404
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	593 250 000	601 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		593 250 000	601 250 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		862 143	1 561 040
Skyldig offentlige avgifter		1 078 387	813 308
Utbytte		10 000 000	20 000 000
Konserngjeld	6	11 850 000	0
Annen kortsiktig gjeld		10 215 406	8 692 508
Sum kortsiktig gjeld		34 005 936	31 066 856
Sum gjeld		659 574 599	672 722 260
Sum egenkapital og gjeld		819 030 752	873 052 735

Kristiansand, 22.05.2024
Styret i Torvkvartalet AS


Jon Martin Bjørgum
styreleder



Kontantstrømpoppstilling Torvkvartalet AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	(38 961 062)	11 138 622
Periodens betalte skatt	-	-
Kapitalforhøyelse	-	-
Verdiendring finansielle instrumenter	2 102 141	(15 425 922)
Avskrivning inventar	37 124	37 124
Resultatført konsernbidrag	-	-
Verdiendring investeringseiendom	51 380 200	18 622 114
Endring i fordringer	(5 565 207)	(5 231 178)
Endring i leverandørgjeld	(698 897)	623 410
Endring i andre tidsavgrensninger	897 990	1 416 159
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	9 192 289	11 180 329
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av eiendom	-	-
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	-	-
Utbetalinger ved påkost investeringer	85 200	352 114
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	85 200	352 114
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Endring finansiering kredittinstitusjoner	(8 000 000)	(14 750 000)
Endring gjeld til aksjonærer	11 850 000	(1 185 520)
Utbetaling utbytte	(8 150 000)	(1 000 000)
Utbetaling konsernbidrag	-	(1 328 440)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(4 300 000)	(18 263 960)
Netto kontantstrøm for perioden	4 977 489	(6 731 517)
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1.1	6 104 805	12 836 322
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	11 082 294	6 104 805



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.

Verdsettelsen 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. Verdsettelsen kvalitetssikres ved behov av uavhengige eksterne rådgivere.

Endringer i virkelig verdi av investeringseiendommer 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

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

* Utlån og fordringer



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2023

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestemte 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 bestemte 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 2023

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 31.12.23.

Taksten som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsforholdene på balansedagen og vil være underlagt verdisvingninger 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	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom	64 410 742	63 181 246
Verdiendring investeringseiendom	(51 380 200)	(18 622 114)
Sum	13 030 542	44 559 132
Geografisk fordeling		
Norge	13 030 542	44 559 132
Sum	13 030 542	44 559 132



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2023

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

Lønnskostnader	2023	2022
Styrehonorar	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Sum	28 525	28 525
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.

	2023	2022
Verdiendring rentebytteavtaler	(2 102 141)	15 425 922

Note 4 Skatt

Oversikt over midlertidige forskjeller	31.12.	1.1.
Investeringsendom	250 621 244	281 601 520
Fordringer	-	-
Gevinst- og tapskonto	2 687 842	3 359 803
Underskudd til fremføring	(106 406 072)	(101 300 397)
Sum midlertidige forskjeller	146 903 015	183 660 927
22 % utsatt skatt	32 318 663	40 405 404

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	(38 961 062)	11 138 622
Permanente forskjeller	101 010	2 818 484
Verdiendring finansielle instrumenter	2 102 141	(15 425 922)
Endring i midlertidige forskjeller	31 652 236	(6 784 717)
Årets skattegrunnlag	(5 105 675)	(8 253 533)



Torykvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2023

Årets skattekostnad fordeler seg på	2023	2022
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	(8 086 741)	(323 140)
Sum skattekostnad	(8 086 741)	(323 140)

Note 5 Investeringseiendom

	Investerings- eiendom	Totalt
Bokført verdi pr 1.1.	845 730 000	845 730 000
Anskaffelseskost 1.1.	782 508 219	782 508 219
Årets tilgang	85 200	-
Årets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	782 593 419	782 593 419
Verdiregulering 1.1.	63 221 781	63 221 781
Verdiendring investeringseiendom	-51 380 200	-51 380 200
Verdiregulering 31.12.	11 841 581	11 841 581
Bokført verdi pr 31.12.	794 435 000	794 435 000

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi. For beregning og metodikk, henvises til note prinsippnoten. I verddivurderingen er det lagt til grunn en yield på ca 6 %. Eiendommen benyttes til utleie av kontor/butikklokaler.

Note 6 Mellomværende med selskap samme konsern og tilknyttet selskap

	Kortsiktig fordring	
	31.12.2023	31.12.2022
Lån til morselskap	0	5 026 895
	Kortsiktig gjeld	
Gjeld morselskap	-11 850 000	0

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

Note 7 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
Torvet KRS AS	1 000 000	100 %	100 %

**Torvkvartalet AS****Noter til årsregnskapet 2023****Note 8****Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.2022	100 000 000	27 000 000	49 312 989	24 017 486	200 330 475
Brutto avsatt FUG	-	-	(51 380 200)	51 380 200	-
Utsatt skatt på FUG	-	-	11 303 644	(11 303 644)	-
Avsatt utbytte	-	-	-	(10 000 000)	(10 000 000)
Årets resultat	-	-	-	(30 874 321)	(30 874 321)
Egenkapital pr 31.12.2023	100 000 000	27 000 000	9 236 433	23 219 721	159 456 154

Det har ikke vært noen vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2023.

Note 9**Pant og garantier**

Pantsikret gjeld		2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner		593 250 000	601 250 000
Sikret i pantaobjekt med bokførte verdier:			
Investerings eiendom		794 435 000	845 730 000
Fordringer		5 524 680	11 089 886
Sum		799 959 680	856 819 886
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner		593 250 000	601 250 000



Torvkvartalet AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 10

Finansielle instrumenter etter kategori

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benytter 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 benytter for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2023					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler	-	7 941 413	-	-	7 941 413
Varer	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	5 524 680	-	-	-	5 524 680
Kontanter	11 082 294	-	-	-	11 082 294
Sum	16 606 974	7 941 413	-	-	24 548 387

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-
Lån	-	-	593 250 000	593 250 000
Finansielle forpliktelser	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	24 005 936	24 005 936
Sum	-	-	617 255 936	617 255 936

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.



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 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torkvartalet AS som viser et underskudd på NOK 30 874 321. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 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 2023 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 2023 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, 22. mai 2024

Revisjon Sør AS

Kenneth Håugen
Statsautorisert revisor

Side - 2 - av 2