



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	918 378 464
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KVARTAL 1 AS
Forretningsadresse:	c/o Lillestøm Delta AS Torvet 3 2000 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	SLM REVISJON AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.05.2024

### 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, 04.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		7 261 884	
Leieinntekter		22 021 802	16 445 202
Annen driftsinntekt		7 381 042	11 780 861
<b>Sum inntekter</b>		<b>36 664 728</b>	<b>28 226 063</b>
<b>Kostnader</b>			
Eiendomsdrift		4 109 289	2 765 601
Byggkostnader til viderefakturering		691 808	7 389 743
Lønnskostnad	1	277 834	339 448
Avskrivninger	2	4 537 430	2 677 492
Annen driftskostnad	1, 3	5 379 547	2 112 049
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 995 908</b>	<b>15 284 333</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 668 820</b>	<b>12 941 730</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	18 470	4 405
Annen renteinntekt		169 699	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>188 169</b>	<b>4 405</b>
Annen rentekostnad	4	16 792 046	10 028 562
Annen finanskostnad		25 085	1 380
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 817 131</b>	<b>10 029 941</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 628 962</b>	<b>-10 025 536</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 039 859</b>	<b>2 916 193</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 108 768	641 563
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 931 091</b>	<b>2 274 630</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>3 931 091</b>	<b>2 274 630</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 931 091</b>	<b>2 274 630</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 931 091</b>	<b>2 274 630</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		1 100 000	
Udekket tap		2 763 592	2 274 630
Avsatt til annen egenkapital		67 499	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 931 091</b>	<b>2 274 630</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		779 474
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>779 474</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	423 211 212	426 466 188
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	2 946 600	524 319
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>426 157 813</b>	<b>426 990 507</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	100 000	100 000
Lån til foretak i samme konsern	4	642 875	600 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>742 875</b>	<b>700 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>426 900 688</b>	<b>428 469 981</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	10 661 797	10 642 369
Andre kortsiktige fordringer		1 373 262	8 912 628
Konsernfordringer	4		4 405
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 035 059</b>	<b>19 559 402</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter	8	12 314 835	1 540 056
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 314 835</b>	<b>1 540 056</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 349 894</b>	<b>21 099 458</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>451 250 581</b>	<b>449 569 439</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	26 000 000	26 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		67 499	
Udekket tap			2 763 592
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>67 499</b>	<b>-2 763 592</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>26 067 499</b>	<b>23 236 408</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	329 294	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>329 294</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	410 000 000	410 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4		5 400 655
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>410 000 000</b>	<b>415 400 655</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>410 329 294</b>	<b>415 400 655</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 175 047	2 087 090
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		1 701 961	
Utbytte	6	1 100 000	
Annen kortsiktig gjeld		10 876 781	8 845 286
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 853 788</b>	<b>10 932 376</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>425 183 082</b>	<b>426 333 031</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>451 250 581</b>	<b>449 569 439</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 423564

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 378 464  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KVARTAL 1 AS  
Forretningsadresse: c/o Lillestøm Delta AS  
Torvet 3  
2000 LILLESTRØM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: SLM REVISJON AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

#### 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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 918 378 464  
KVARTAL 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		7 261 884	
Leieinntekter		22 021 802	16 445 202
Annen driftsinntekt		7 381 042	11 780 861
<b>Sum inntekter</b>		<b>36 664 728</b>	<b>28 226 063</b>
<b>Kostnader</b>			
Eiendomsdrift		4 109 289	2 765 601
Byggkostnader til viderefakturering		691 808	7 389 743
Lønnskostnad	1	277 834	339 448
Avskrivninger	2	4 537 430	2 677 492
Annen driftskostnad	1, 3	5 379 547	2 112 049
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 995 908</b>	<b>15 284 333</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 668 820</b>	<b>12 941 730</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	18 470	4 405
Annen renteinntekt		169 699	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>188 169</b>	<b>4 405</b>
Annen rentekostnad	4	16 792 046	10 028 562
Annen finanskostnad		25 085	1 380
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 817 131</b>	<b>10 029 941</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 628 962</b>	<b>-10 025 536</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	1 108 768	641 563
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 931 091</b>	<b>2 274 630</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>3 931 091</b>	<b>2 274 630</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 931 091</b>	<b>2 274 630</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 931 091</b>	<b>2 274 630</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		1 100 000	
Udekket tap		2 763 592	2 274 630
Avsatt til annen egenkapital		67 499	



Sum overføringer og  
disponeringer

3 931 091

2 274 630



Organisasjonsnr: 918 378 464  
KVARTAL 1 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 779 474  
Sum immaterielle eiendeler 779 474

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom 2, 4 423 211 212 426 466 188  
Driftsløsøre, inventar o.  
a. utstyr 2 2 946 600 524 319  
Sum varige driftsmidler 426 157 813 426 990 507

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 7 100 000 100 000  
Lån til foretak i samme  
konsern 4 642 875 600 000  
Sum finansielle  
anleggsmidler 742 875 700 000

Sum anleggsmidler 426 900 688 428 469 981

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 4 10 661 797 10 642 369  
Andre kortsiktige  
fordringer 1 373 262 8 912 628  
Konsernfordringer 4 4 405  
Sum fordringer 12 035 059 19 559 402

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter 8 12 314 835 1 540 056  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 12 314 835 1 540 056

Sum omløpsmidler 24 349 894 21 099 458

SUM EIENDELER 451 250 581 449 569 439

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 9 26 000 000 26 000 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		67 499	
Udekket tap			2 763 592
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>67 499</b>	<b>-2 763 592</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>26 067 499</b>	<b>23 236 408</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	329 294	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>329 294</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	410 000 000	410 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4		5 400 655
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>410 000 000</b>	<b>415 400 655</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>410 329 294</b>	<b>415 400 655</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 175 047	2 087 090
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		1 701 961	
Utbytte	6	1 100 000	
Annen kortsiktig gjeld		10 876 781	8 845 286
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 853 788</b>	<b>10 932 376</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>425 183 082</b>	<b>426 333 031</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>451 250 581</b>	<b>449 569 439</b>



Organisasjonsnr: 918 378 464  
KVARTAL 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

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

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

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



Til generalforsamlingen i Kvartal 1 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvartal 1 AS som viser et overskudd på NOK 3 931 091. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lillestrøm, 14. mars 2024  
SLM Revisjon AS

Erik Myhrer  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**MYHRER, ERIK**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

03/15/2024 08:03:53

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



 BankID Signing  
Birgitte Hegna  
2024-03-14

 BankID Signing  
Erik Nafstad  
2024-03-14

 BankID Signing  
Truls Herman Holm  
2024-03-14

 BankID Signing  
Rolf Thorben Holm  
2024-03-14

 BankID Signing  
Charlotte Silkebekken Bergeruc  
2024-03-14

Årsregnskap

2023

Kvartal 1 AS



<b>Resultatregnskap</b>			
Kvartal 1 AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salgsinntekt		7 261 884	0
Leieinntekter		22 021 802	16 445 202
Annen driftsinntekt		7 381 042	11 780 861
Sum driftsinntekter		<u>36 664 728</u>	<u>28 226 063</u>
Eiendomsdrift		4 109 289	2 765 601
Byggkostnader til viderefakturering		691 808	7 389 743
Lønnskostnad	1	277 834	339 448
Avskrivninger	2	4 537 430	2 677 492
Annen driftskostnad	1, 3	5 379 547	2 112 049
Sum driftskostnader		<u>14 995 908</u>	<u>15 284 333</u>
Driftsresultat		<u>21 668 820</u>	<u>12 941 730</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	18 470	4 405
Annen renteinntekt		169 699	0
Annen rentekostnad	4	16 792 046	10 028 562
Annen finanskostnad		25 085	1 380
Resultat av finansposter		<u>-16 628 962</u>	<u>-10 025 536</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>5 039 859</u>	<u>2 916 193</u>
Skattekostnad på resultat	5	<u>1 108 768</u>	<u>641 563</u>
Årsresultat	6	<u>3 931 091</u>	<u>2 274 630</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		2 763 592	2 274 630
Avsatt til utbytte		1 100 000	0
Avsatt til annen egenkapital		67 499	0
Sum overføringer		<u>3 931 091</u>	<u>2 274 630</u>
Kvartal 1 AS			



<b>Balanse</b>			
Kvartal 1 AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	<u>0</u>	<u>779 474</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	423 211 212	426 466 188
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	<u>2 946 600</u>	<u>524 319</u>
Sum varige driftsmidler		<u><b>426 157 813</b></u>	<u><b>426 990 507</b></u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	7	100 000	100 000
Lån til foretak i samme konsern	4	<u>642 875</u>	<u>600 000</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u><b>742 875</b></u>	<u><b>700 000</b></u>
Sum anleggsmidler		<u><b>426 900 688</b></u>	<u><b>428 469 981</b></u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	10 661 797	10 642 369
Fordring på selskap i samme konsern	4	0	4 405
Andre kortsiktige fordringer		<u>1 373 262</u>	<u>8 912 628</u>
Sum fordringer		<u><b>12 035 059</b></u>	<u><b>19 559 402</b></u>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter	8	<u>12 314 835</u>	<u>1 540 056</u>
Sum omløpsmidler		<u><b>24 349 894</b></u>	<u><b>21 099 458</b></u>
Sum eiendeler		<u><b>451 250 581</b></u>	<u><b>449 569 439</b></u>
Kvartal 1 AS			



<b>Balanse</b>			
Kvartal 1 AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	<u>26 000 000</u>	<u>26 000 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		67 499	0
Udekket tap		0	-2 763 592
Sum opptjent egenkapital		<u>67 499</u>	<u>-2 763 592</u>
Sum egenkapital	6	<u>26 067 499</u>	<u>23 236 408</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	<u>329 294</u>	<u>0</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	410 000 000	410 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	0	5 400 655
Sum annen langsiktig gjeld		<u>410 000 000</u>	<u>415 400 655</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 175 047	2 087 090
Skyldig offentlige avgifter		1 701 961	0
Utbytte	6	1 100 000	0
Annen kortsiktig gjeld		10 876 781	8 845 286
Sum kortsiktig gjeld		<u>14 853 788</u>	<u>10 932 376</u>
Sum gjeld		<u>425 183 082</u>	<u>426 333 031</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>451 250 581</u>	<u>449 569 439</u>
Kvartal 1 AS			



## Balanse

Kvartal 1 AS

Lillestrøm , 13.03.2024

Birgitte Hegna  
styremedlem

Erik Nafstad  
styreleder

Truls Herman Holm  
styremedlem

Charlotte Silkebekken Bergerud  
styremedlem

Rolf Thorben Holm  
daglig leder

Kvartal 1 AS



## Noter 2023

### Kvartal 1 AS

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Aksjer i datterselskap/tilknyttet selskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden da konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak. Langsiktige aksjeplasseringer vurderes til laveste av kostpris og virkelig verdi. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifallet skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% 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 og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at den kan bli nyttiggjort.



<b>Noter 2023</b>
<b>Kvartal 1 AS</b>

<b>Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor</b>
--

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lønninger	243 500	297 500
Arbeidsgiveravgift	34 334	41 948
<b>Sum</b>	<b>277 834</b>	<b>339 448</b>

Selskapet har i ingen fast ansatte. Innleid daglig leder har blitt kostnadsført under annen driftskostnad. Lønnskostnader er styrehonorar inkludert aga for perioden.

#### **Pensjonsforpliktelser**

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Daglig leder</b>	<b>Styret</b>
Lønn	0	243 500
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>243 500</b>

#### **Revisor**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 85 000.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 14 100.

<b>Note 2 Anleggsnote</b>
---------------------------

	<b>Tomt</b>	<b>Forretningsbygg inkl teknisk installasjon</b>	<b>Inventar</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>
Anskaffelseskost 01.01.2023	31 140 520	397 978 860	548 619	429 667 999
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	728 454	2 976 281	3 704 735
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>31 140 520</b>	<b>398 707 314</b>	<b>3 524 900</b>	<b>433 372 734</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	6 636 622	578 300	7 214 922
<b>Bokført verdi per 31.12.2023</b>	<b>31 140 520</b>	<b>392 070 692</b>	<b>2 946 600</b>	<b>426 157 812</b>
Årets avskrivninger	0	3 983 430	554 000	4 537 430
Avskrivningssatser	0 %	1 %	20 %	

Selskapet har kjøpt tomt. Denne avskrives ikke.

Forretningsbygg inkludert teknisk installasjon ble ferdigstilt i 2022. Det er tatt en vurdering på 60 % gjelder bygg og anlegg og 40 % gjelder teknisk installasjon. Avskrivning på bygg og teknisk installasjon er satt til 1 %.



<b>Noter 2023</b>
<b>Kvartal 1 AS</b>

<b>Note 3 Driftskostnader</b>
-------------------------------

Av selskapets totale driftskostnader på kr 5 379 547,- er det en post vedrørende tapte husleieinntekter på kr 2 297 970,-.

<b>Note 4 Fordringer og gjeld</b>
-----------------------------------

	<b>2023</b>
Fordringer med forfall > 1 år	642 875
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	385 400 000

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 410 000 000. Lånet er avdragsfritt 2 første år og deretter en avbetalingstid på 50 år. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør pr 31.12.2023 kr 423 211 212. Det er tatt pant i eiendommen med kr 600 000 000,-.

Skyldig beløp til Lillestrøm Delta AS er oppgjort i løpet av 2023.

Selskapet har ytt Lillestrøm Culture Hub AS et ansvarlig lån på kr 642 875,-. Lånet beregnes med en fast rente på 3 % p.a. Renteinntekter for 2023 er beregnet til kr 18 470,-.



<b>Noter 2023</b>
<b>Kvartal 1 AS</b>

<b>Note 5 Skatt</b>
---------------------

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 108 768	641 563
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 108 768</b>	<b>641 563</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 039 859	2 916 193
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-12 236 719	-23 207 772
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-7 196 861</b>	<b>-20 291 578</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	46 382 246	31 847 557	-14 534 689
Fordringer	-2 297 970	0	2 297 970
<b>Sum</b>	<b>44 084 276</b>	<b>31 847 557</b>	<b>-12 236 719</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-42 587 483	-35 390 622	7 196 861
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>1 496 793</b>	<b>-3 543 066</b>	<b>-5 039 859</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>329 294</b>	<b>-779 474</b>	<b>-1 108 769</b>

<b>Note 6 Egenkapital</b>
---------------------------

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	26 000 000	0	-2 763 592	23 236 408
Årets resultat			3 931 091	3 931 091
Utbytte			-1 100 000	-1 100 000
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>26 000 000</b>	<b>0</b>	<b>67 499</b>	<b>26 067 499</b>



**Noter 2023**  
**Kvartal 1 AS**

**Note 7 Datterselskap, TS og FKV**

	<b>Kontor- kommune</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Anskaffelses kost</b>	<b>Andel egenkapital</b>	<b>Andel resultat</b>
<b>DS/FKV/TS</b>					
Lillestrøm Culture Hub AS	LILLESTRØM	100,0%	100 000	-107 600	-142 479
<b>Sum</b>			<b>100 000</b>	<b>-107 600</b>	<b>-142 479</b>

**Note 8 Bankinnskudd**

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr 28.

**Note 9 Aksjonærer**

Aksjekapitalen i Kvartal 1 AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	26 000	1 000,0	26 000 000
<b>Sum</b>	<b>26 000</b>		<b>26 000 000</b>

**Eierstruktur**

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Lillestrøm Delta AS	13 000	50,0	50,0
Lillestrøm Kommune	13 000	50,0	50,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>26 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>