



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 111 062
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVARTAL 39 AS
Forretningsadresse: Innspurten 15
0663 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øystein Brun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 28.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	241 174 886	128 784 152
Sum inntekter		241 174 886	128 784 152
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	192 587 018	109 354 583
Sum kostnader		192 587 018	109 354 583
Driftsresultat		48 587 868	19 429 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		340 871	41 324
Sum finansinntekter		340 871	41 324
Annen rentekostnad	3	10 104 892	3 699 567
Sum finanskostnader		10 104 892	3 699 567
Netto finans		-9 764 021	-3 658 243
Ordinært resultat før skattekostnad		38 823 847	15 771 326
Skattekostnad på ordinært resultat	5	8 541 246	3 469 692
Ordinært resultat etter skattekostnad		30 282 601	12 301 634
Årsresultat		30 282 601	12 301 634
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		30 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		282 601	12 301 634
Sum overføringer og disponeringer	6	30 282 601	12 301 634



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Beholdning av egenregi	3	49 809 826	238 572 562
Sum varer		49 809 826	238 572 562
Fordringer			
Andre fordringer		1 355 000	
Sum fordringer		1 355 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		33 066 675	21 609 266
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 066 675	21 609 266
Sum omløpsmidler		84 231 501	260 181 828
SUM EIENDELER		84 231 501	260 181 828
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	1 561 525	1 561 525
Sum innskutt egenkapital		1 661 525	1 661 525
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	16 082 356	15 799 755
Sum opptjent egenkapital		16 082 356	15 799 755



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		17 743 881	17 461 280
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 083 374	4 456 342
Sum avsetninger for forpliktelser		1 083 374	4 456 342
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9		151 359 702
Ansvarlig lånekapital	7		32 744 068
Sum annen langsiktig gjeld			184 103 770
Sum langsiktig gjeld		1 083 374	188 560 112
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 682 032	22 755 436
Betalbar skatt	5	11 914 214	
Utbytte	6	30 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		808 000	31 405 000
Sum kortsiktig gjeld		65 404 246	54 160 436
Sum gjeld		66 487 620	242 720 548
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 231 501	260 181 828
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	9	117 365 000	117 365 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 561221

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 111 062
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVARTAL 39 AS
Forretningsadresse: Innspurten 15
0663 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øystein Brun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 08.07.2023



Organisasjonsnr: 919 111 062
KVARTAL 39 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	241 174 886	128 784 152
Sum inntekter		241 174 886	128 784 152
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	192 587 018	109 354 583
Sum kostnader		192 587 018	109 354 583
Driftsresultat		48 587 868	19 429 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		340 871	41 324
Sum finansinntekter		340 871	41 324
Annen rentekostnad	3	10 104 892	3 699 567
Sum finanskostnader		10 104 892	3 699 567
Netto finans		-9 764 021	-3 658 243
Ordinært resultat før skattekostnad		38 823 847	15 771 326
Skattekostnad på ordinært resultat	5	8 541 246	3 469 692
Ordinært resultat etter skattekostnad		30 282 601	12 301 634
Årsresultat		30 282 601	12 301 634
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		30 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		282 601	12 301 634
Sum overføringer og disponeringer	6	30 282 601	12 301 634



Organisasjonsnr: 919 111 062
KVARTAL 39 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Beholdning av egenregi	3	49 809 826	238 572 562
Sum varer		49 809 826	238 572 562
Fordringer			
Andre fordringer		1 355 000	
Sum fordringer		1 355 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		33 066 675	21 609 266
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 066 675	21 609 266
Sum omløpsmidler		84 231 501	260 181 828
SUM EIENDELER		84 231 501	260 181 828
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	1 561 525	1 561 525
Sum innskutt egenkapital		1 661 525	1 661 525
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	16 082 356	15 799 755
Sum opptjent egenkapital		16 082 356	15 799 755
Sum egenkapital		17 743 881	17 461 280
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 083 374	4 456 342
Sum avsetninger for forpliktelser		1 083 374	4 456 342
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9		151 359 702



Ansvarlig lånekapital	7		32 744 068
Sum annen langsiktig gjeld			184 103 770
Sum langsiktig gjeld		1 083 374	188 560 112
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 682 032	22 755 436
Betalbar skatt	5	11 914 214	
Utbytte	6	30 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		808 000	31 405 000
Sum kortsiktig gjeld		65 404 246	54 160 436
Sum gjeld		66 487 620	242 720 548
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 231 501	260 181 828
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	9	117 365 000	117 365 000



Organisasjonsnr: 919 111 062
KVARTAL 39 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Regnskapsprinsipper

Note
4

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

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

Fordringer

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.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Til generalforsamlingen i Kvartal 39 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvartal 39 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik interkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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.

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

Oslo, 23. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Whyte Gaardsø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Gaardsø, Thomas Whyte	BANKID	2023-03-23 16:22

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Kvartal 39 AS

Årsregnskap 2022

Organisasjonsnummer: 919 111 062



Kvartal 39 AS

Arsberetning

Virksomhetens art

Virksomheten består i utvikle og realisere boligprosjekter i Skedsmo, i tilknytning til en større utbygging i Lillestrøm. Selskapet er byggherre for et boligprosjekt som er under bygging og planlagt ferdigstilt i løpet av 2022.

Selskapets forretningskontor ligger i Oslo kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede og er lagt til grunn for utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet har kr. 241.174.886 i inntekter i regnskapsåret. Årets resultat er kr 30.282.601,- og egenkapitalen kr 17.743.881,- etter avsatt utbytte kr. 30.000.000,-. Prosjektet har ferdigstilt alle 78 leilighetene, hvorav 5 er usolgte pr 31.12.22. Av 73 solgte leiligheter er 70 overlevert nye eiere ved årsskiftet. Selskapet har ikke kostnader knyttet til forskning og utvikling.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et rettviseende bilde av selskapets resultat i regnskapsåret og av selskapets finansielle stilling ved utgangen av året. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Det er ingen ansatte i selskapet. Daglig ledelse av selskapet ivaretas av representant for selskapets eiere. I og med at selskapet ikke har ansatte er det ikke iverksatt tiltak i forhold til arbeidsmiljø, likestilling eller diskriminering.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet kan innebære miljømessige belastninger. Ved arbeider på eiendommen kan støv- og støvplager forekomme, og det er en risiko for forurensning og skader på utstyr og omgivelser. Risiko for negativ miljøpåvirkning kontrolleres nøye og begrenses blant annet ved konkrete bestemmelser i avtaler med leverandører og andre som bidrar i prosjektet. Det etableres detaljerte planer for avfallshåndtering, lagring av materialer osv. Det er etablert et planverk for hele byggeprosessen som også skal ivareta hensynet til det ytre miljø. Selskapets virksomhet medfører ikke særlig påvirkning på det ytre miljø.

Åpenhetslov

Selskapet har redegjørelsesplikt etter åpenhetsloven. Redegjørelsen er tilgjengelig og sendes kostnadsfritt ved henvendelse til AF Gruppen sitt sentralbord, eller ved å kontakte selskapet på selskapets registrerte postadresse i Brønnøysundregistrene.



Johnny Brevik
Styrets leder

Oslo, 16.03.2023



Arne Medlien
Styremedlem



Ole Blaauw Johansen
Styremedlem



Bjørn Frode Nørve
Daglig leder



Kvartal 39 AS

Resultatregnskap 01.01 - 31.12

Tall i norske kroner	Note	2022	2021
Andre inntekter	2	241 174 886	128 784 152
Driftsinntekter		241 174 886	128 784 152
Andre driftskostnader	3	-192 587 018	-109 354 583
Driftskostnader		-192 587 018	-109 354 583
Driftsresultat		48 587 868	19 429 569
Renteinntekter		340 871	41 324
Rentekostnader	3	-10 104 892	-3 699 567
Netto finansposter		-9 764 021	-3 658 243
Resultat før skatt		38 823 847	15 771 326
Skattekostnad	5	-8 541 246	-3 469 692
Årets resultat		30 282 601	12 301 634
Disponering			
Avsetning til utbytte		30 000 000	0
Overført til annen egenkapital		282 601	12 301 634
Sum disponert	6	30 282 601	12 301 634



Kvartal 39 AS

Balanse 31.12

Tall i norske kroner	Note	2022	2021
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Beholdning av egenregiprojekter	3	49 809 826	238 572 562
Andre fordringer		1 355 000	0
Bankinnskudd		33 066 675	21 609 266
Sum omløpsmidler		84 231 501	260 181 828
SUM EIENDELER		84 231 501	260 181 828
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	1 561 525	1 561 525
Sum innskutt egenkapital		1 661 525	1 661 525
Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital	6	16 082 356	15 799 755
Sum opptjent egenkapital		16 082 356	15 799 755
Sum egenkapital	6	17 743 881	17 461 280
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	1 083 374	4 456 342
Sum avsetning for forpliktelser		1 083 374	4 456 342
Langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	7	0	32 744 068
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	8,9	0	151 359 702
Sum langsiktig gjeld		0	184 103 770
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5	11 914 214	0
Leverandørgjeld		22 682 032	22 755 436
Avsetning utbytte	8	30 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		808 000	31 405 000
Sum kortsiktig gjeld		65 404 246	54 160 436
Sum gjeld		66 487 620	242 720 548
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 231 501	260 181 828

Johnny Brevik
Styrets leder

Arne Medtved
Styremedlem

Oslø, 16.03.2023

Ole Blaaup-Johansen
Styremedlem

Bjørn Frode Nørve
Daglig leder



Kvartal 39 AS

Kontantstrømoppstilling

Tall i norske kroner	Note	2022	2021
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
+ Resultat før skattekostnad		38 823 847	15 771 326
+/- Endring i leverandørgjeld		-73 404	14 602 043
+/- Endring i andre fordringer og kortsiktig gjeld		-31 952 000	10 727 001
+/- Endring i tidsavgrensingsposter		188 762 736	-133 468 596
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		195 561 179	-92 368 226
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	7,8	-184 103 770	105 199 657
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-184 103 770	105 199 657
Netto endring i likvider gjennom året		11 457 409	12 831 431
+ Bank, kontanter o.l. pr. 01.01.		21 609 266	8 777 835
= Bank, kontanter o.l. pr. 31.12.		33 066 675	21 609 266



Kvartal 39 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 1 - Generell informasjon

Selskapet er et aksjeselskap med kontoradresse i Oslo. Selskapet ble stiftet ved fisjon 12. mai 2017 fra Bori Utbygging AS.

Selskapets regnskap som består av resultatoppstilling, balanse, kontantstrømoppstilling og noter viser tall for regnskapsåret (tilsvarende kalenderåret) og sammenlignbare tall for året før. Balansen viser tall per siste dagen i regnskapsåret og sammenlignbare tall for året før. Alle tall er angitt i hele kr om ikke annet er angitt.

Årsregnskapet ble fastsatt av selskapets styre og besluttet fremlagt for generalforsamling i styrets møte avholdt 16.03.2023.

Note 2 - Regnskapsprinsipper

Gjeldende regnskapsregler

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med reglene i regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk i Norge.

Regnskapsprinsippene er anvendt konsistent i regnskapsåret og ved utarbeidelsen av sammenlignbare tall.

Det har ikke vært endringer i regnskapsreglene i regnskapsåret som har hatt betydning for regnskapet.

Inntektsføring

Inntekt regnskapsføres når den er opplyst. Prosjekt under utførelse, herunder egenregi, regnskapsføres basert på løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes som akkumulerte påløpte kostnader i prosent av estimert totalkostnad. Igangsatte bygg resultatavregnes som produktet av fysisk fullførelsegrad, salgsgrad, og forventet dekningsgrad/resultat. Dette innebærer eksempelvis at et prosjekt som ved rapporteringstidspunktet er 50 % ferdig produsert og 50 % solgt, vil bli rapportert med et dekningsbidrag på 25 % av totalt forventet dekningsbidrag.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Utsatt skattefordel balanseføres bare når det ansees sannsynlig at den kan anvendes.

Prinsipper for klassifisering og vurdering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende.

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 fordringer.

Likvider

Likvider i balanse og kontantstrøm består av bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Avsetninger

En avsetning bokføres om selskapet har en legal eller annen type reell forpliktelse knyttet til en tidligere hendelse, og det er sannsynlig at forpliktelsen vil innebære utbetalinger eller tap for selskapet.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metoden og viser kontantstrøm fra drift, fra investeringer og fra finansiering.



Kvartal 39 AS

Noter til regnskapet 2022 forts.

Note 3 - Prosjektkostnader- beholdning egenregiprojekter

Spesifikasjon av prosjektkostnader	2022	2021
Tomtekostnad, aktivert	0	25 713 356
Aktiverte prosjektkostnader/solgte leiligheter	0	199 424 751
Rentekostnader aktivert	0	13 434 455
Beholdning solgte ikke overleverte pr 31.12.	19 070 000	0
Beholdning usolgte leiligheter	30 739 826	0
Sum beholdning egenregiprojekter	49 609 826	238 572 561

Beholdning av solgte ikke overleverte er verdsatt til inngåtte kontrakter mens resterende poster er verdsatt til kostpris.

Note 4 - Lønnskostnad, revisjon og ansatteforhold

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha pensjonsordning. Daglig leder er ansatt i et annet selskap og det er ikke utbetalt godtgjørelse for denne funksjonen. Det er heller ikke utbetalt styrehonorar for regnskapsåret. Selskapet har kostnadsført kr 59.118,- inkl. MVA i revisjon for regnskapsåret 2022.(i 2021 kr.48.586,-)

Note 5 - Skatt

Skattekostnad I resultatregnskapet	2022	2021
Betalbar skatt	-11 914 214	0
Endring i utsatt skatt	3 372 968	-3 469 692
Skattekostnad	-8 541 246	-3 469 692

Avstemming av effektiv skattesats	2022	2021
Resultat før skatt	38 823 847	15 771 326
Nominell skattesats	22 %	22 %
Forventet inntektskatt etter nominell skattesats	8 541 246	3 469 692
Rapportert skattekostnad	-8 541 246	-3 469 692

Spesifikasjon av grunnlag for betalbar skatt og betalbar skatt i balansen	2022	2021
Resultat før skatt	38 823 847	15 771 326
Endring i midlertidige forskjeller	15 331 674	-15 771 326
Grunnlaget for betalbar skatt	54 155 521	0
Aktuell skattesats	22 %	22 %
Betalbar skatt i balansen	11 914 214	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt i balansen	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Underskudd til fremføring	0	0	21 285 152	0
Beholdning egenregiprojekter	0	4 924 424	0	41 541 250
Sum	0	4 924 424	21 285 152	41 541 250
Aktuell skattesats		22 %		22 %
Netto utsatt skatt i balansen	0	-1 083 373	0	-4 456 342

Endring utsatt skatt siste år	3 372 968
-------------------------------	-----------



Kvartal 39 AS

Noter til regnskapet 2022 forts.

Note 6 - Egenkapital og eierskap

Spesifikasjon av egenkapital	Aksje kapital ¹⁾	Annen Innskutt	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
2021				
Egenkapital 1.1. 2021	100 000	1 561 525	3 498 120	5 159 645
Årets resultat	0	0	12 301 634	12 301 634
Egenkapital 31.12. 2021	100 000	1 561 525	16 799 754	17 461 279
2022				
Egenkapital 1.1. 2022	100 000	1 561 525	15 799 754	17 461 279
Avsatt utbytte	0	0	-30 000 000	-30 000 000
Årets resultat			30 282 601	30 282 601
Egenkapital 31.12. 2022	100 000	1 561 525	16 082 355	17 743 881

1) Består av 1000 aksjer, pålydende kr 100,-.

Eiere	Eierandel
BORI BBL	35,00 %
AF Gruppen Norge AS	35,00 %
Mallin Eiendom AS	29,00 %
Invest ME AS	1,00 %
Sum	100,00 %

Note 7 - Nærstående parter

Spesifikasjon av lån fra eiere				2022	2021
Långiver:	Type lån:	Rente:	Sikkerhet:		
BORI BBL	Ansvarlig lån	6MND NIBOR + 295 bp	Ingen		11 460 424
AF Gruppen Norge AS	Ansvarlig lån	6MND NIBOR + 295 bp	Ingen		11 460 424
Invest ME AS	Ansvarlig lån	6MND NIBOR + 295 bp	Ingen		327 441
Mallin Eiendom AS	Ansvarlig lån	6MND NIBOR + 295 bp	Ingen		9 495 780
Sum lån fra eiere				0	32 744 069

Transaksjoner med nærstående

Selskapet har transaksjoner med AF Gruppen Norge AS og BORI BBL som er blant eierne i selskapet. Prosjektledelse og forretningsførsel leveres fra AF Gruppen Norge AS og utgjorde TNOK 2.354 i 2022 (TNOK 1.534 i 2021). Prosjektledelse leveres fra BORI BBL og utgjorde TNOK 1.081 i 2022 (TNOK 324 i 2021). Avtaler er inngått på markedsmessige vilkår.

Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjon

Spesifikasjon av gjeld			2022	2021
Långiver:	Type lån:	Sikkerhet:		
DNB	Bygglån, langsiktig	Pant i tomter, beholdning egenregi, bank	0	151 359 702
Bokført verdi av lån			0	151 359 702

Bygglånet er nedbetalt i 2023

Note 9 - Sikkerhetsstillelser

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld		2022	2021
Pågående prosjekter egenregi			
Beholdning egenregiproduksjon/inntækt på folio DNB		0	260 181 828
Bokført verdi av eiendeler som er pantsatt		0	260 181 828

Selskapet stiller garantier til boligkjøpere. Det er inngått avtale med HouseOf Guarantees om sikkerhetsstillelse overfor boligkjøpere for forskuddsbetalinger for bolig i henhold til Bustadoppføringslovas § 47. Det er også inngått avtale om stilling av garanti etter samme lovs §12 som gjelder entreprenørs oppfylging av avtalen. Denne garantien står i 5 år etter overlevering. Det er i tillegg stilt Byggherregaranti etter NS 4807 overfor totalentreprenør. Samlet garantiramme for ovennevnte formål utgjør TNOK 117.365 (TNOK 117.365 i 2021).