



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 775 397
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVARTAL 10 UTBYGGING AS
Forretningsadresse: c/o Solon Eiendom ASA
Olav Vs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Stig Meberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 03.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			255 308
Annen driftsinntekt		54 590	33 954
Sum inntekter		54 590	289 262
Kostnader			
Prosjektkostnad			32 874
Annen driftskostnad	6	381 596	138 677
Sum kostnader		381 596	171 551
Driftsresultat		-327 006	117 711
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		146	
Annen finansinntekt			140
Sum finansinntekter		146	140
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	704 072	
Annen rentekostnad		130 587	345 134
Sum finanskostnader		834 658	345 134
Netto finans		-834 512	-344 994
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 161 519	-227 283
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-255 534	-49 838
Ordinært resultat etter skattekostnad		-905 985	-177 445
Årsresultat		-905 985	-177 445
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-905 985	-177 445
Totalresultat		-905 985	-177 445
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	1		-177 445



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overført fra annen egenkapital	1	-905 985	
Sum overføringer og disponeringer		-905 985	-177 445



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	309 154	53 620
Sum immaterielle eiendeler		309 154	53 620
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		15 376 222
Sum varige driftsmidler			15 376 222
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	2		13 092 434
Sum finansielle anleggsmidler			13 092 434
Sum anleggsmidler		309 154	28 522 276
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 8	35 245 008	
Fordringer			
Kundefordringer			5 148
Andre kortsiktige fordringer			10 404
Sum fordringer			15 552
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	89 656	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		89 656	
Sum omløpsmidler		35 334 664	15 552
SUM EIENDELER		35 643 818	28 537 828

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 4	60 000	60 000
Overkurs	1	324 382	324 382
Sum innskutt egenkapital		384 382	384 382
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	5 690 340	6 596 324
Sum opptjent egenkapital		5 690 340	6 596 324
Sum egenkapital		6 074 722	6 980 706
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			21 488 608
Leverandørgjeld		721 472	15 514
Kortsiktig konserngjeld	7	28 836 249	
Annen kortsiktig gjeld		11 375	53 000
Sum kortsiktig gjeld		29 569 096	21 557 122
Sum gjeld		29 569 096	21 557 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 643 818	28 537 828



Til generalforsamlingen i Kvartal 10 Utbygging AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kvartal 10 Utbygging AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kvartal 10 Utbygging AS

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Kristiansand, 15. februar 2020
PricewaterhouseCoopers AS

Svein G Olsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Olsen, Svein Gunnar	BANKID_MOBILE	2020-02-15 08:26

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 signed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Resultatregnskap			
Kvartal 10 Utbygging AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Salgsinntekt		0	255 308
Annen driftsinntekt		54 590	33 954
Sum driftsinntekter		54 590	289 262
Prosjektkostnad		0	32 874
Annen driftskostnad	6	381 596	138 677
Sum driftskostnader		381 596	171 551
Driftsresultat		-327 006	117 711
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		146	0
Annen finansinntekt		0	140
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	704 072	0
Annen rentekostnad		130 587	345 134
Resultat av finansposter		-834 512	-344 994
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 161 519	-227 283
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-255 534	-49 838
Ordinært resultat		-905 985	-177 445
Årsresultat		-905 985	-177 445
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	1	0	-177 445
Overført fra annen egenkapital	1	905 985	0
Sum overføringer		-905 985	-177 445

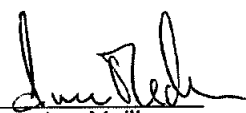
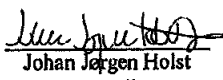
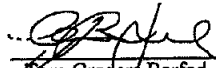
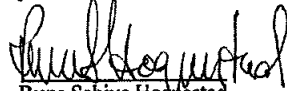



Balanse			
Kvartal 10 Utbygging AS			
Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	309 154	53 620
Sum immaterielle eiendeler		309 154	53 620
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	0	15 376 222
Sum varige driftsmidler		0	15 376 222
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	2	0	13 092 434
Sum finansielle anleggsmidler		0	13 092 434
Sum anleggsmidler		309 154	28 522 276
Omløpsmidler			
Prosjektbeholdning	2, 8	35 245 008	0
Fordringer			
Kundefordringer		0	5 148
Andre kortsiktige fordringer		0	10 404
Sum fordringer		0	15 552
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	89 656	0
Sum omløpsmidler		35 334 664	15 552
Sum eiendeler		35 643 818	28 537 828



Balanse			
Kvartal 10 Utbygging AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 4	60 000	60 000
Overkurs	1	324 382	324 382
Sum innskutt egenkapital		384 382	384 382
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	5 690 340	6 596 324
Sum opptjent egenkapital		5 690 340	6 596 324
Sum egenkapital		6 074 722	6 980 706
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	21 488 608
Leverandørgjeld		721 472	15 514
Konserngjeld	7	28 836 249	0
Annen kortsiktig gjeld		11 375	53 000
Sum kortsiktig gjeld		29 569 096	21 557 122
Sum gjeld		29 569 096	21 557 122
Sum egenkapital og gjeld		35 643 818	28 537 828

Oslo, 15.02.2020
Styret i Kvartal 10 Utbygging AS

 Arne Medlien styreleder	 Johan Jørgen Holst styremedlem	 Tom Gregers Barfod styremedlem
 Rune Schive Hognestad styremedlem	 Anders Kristian Dahl daglig leder	

Kvartal 10 Utbygging AS Side 3



Kvartal 10 Utbygging AS

Noter til regnskapet for 2019

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Periodiseringen i regnskapet følger reglene for øvrige foretak.

Salgsinntekter

Innteksføring ved produksjon og salg av boliger skjer i takt med produksjonen og salgsgrad i prosjektet. Leieinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakten vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullføringsgraden beregnes etter påløpne kostnader i forhold til forventet totalkostnad. Der tomtekostnad er vesentlig ved beregning av fremdrift, holdes denne utenfor beregningen av fremdrift. Totalkostnaden revideres løpende. For prosjekter som forventes å gi tap, kostnadsføres tapet umiddelbart. I balansen inngår opptjent inntekt under kundeordringer. Forskuddsfakturert produksjon vises som kortsiktig gjeld. Kostnader til opptjent inntekt vises som prosjektkostnad i resultatregnskapet. I prosjektkostnadene inngår byggelånsrenter når bygging er igangsatt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, og vurderes til anskaffelseskost. Byggelånsrenter inngår i anskaffelseskost. Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Bolig avskrives ikke.

Prosjektbeholdning

Prosjektbeholdningen består av kostpris tomt og aktiverte prosjektkostnader.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende, etter fradrag for påregnelig tap.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2019	60 000	324 382	6 596 324	6 980 706
Årets resultat	0	0	-905 985	-905 985
Egenkapital pr. 31.12.2019	60 000	324 382	5 690 339	6 074 722

Note 2 Prosjektbeholdning

Posten prosjektbeholdning består av tomter og aktiverte prosjektkostnader.

Selskapets formål med tomten er fra 2019 å inngå som en del av et større boligprosjekt (noe næring) ment for utvikling og salg. Fra 2019 er beholdningen presentert som en prosjektbeholdning under omløpsmidler.

Note 3 Bundne midler

	2019	2018
Herav bundne bankinnskudd	0	0

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjonær pr. 31.12. var:

Navn	Antall	Pålydende	Eierandel	Stemmeandel
K 10 Holding AS	30 000	2	100 %	100 %
Totalt	30 000	2	100 %	100 %

Alle aksjer har like rettigheter.

Alle de 4 styremedlemmene eier indirekte aksjer i selskapet.

Det utarbeides ikke konsernregnskap da gruppen også på konsernnivå er definert å inngå under reglene for små foretak.



Kvartal 10 Utbygging AS

Noter til regnskapet for 2019

Note 5 Skattekostnad og skatteposisjon

Årets skattekostnad består av:	2019	2018
Resultat før skatt	-1 161 519	-227 283
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-5 000	24 249
Endring underskudd til fremføring	1 166 519	203 034
Årets skattegrunnlag	0	0
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skattefordel	-255 534	-49 838
Effekt av endret skattesats	0	0
Netto skattekostnad	-255 534	-49 838
Utsatt skatt/skattefordel	2019	2018
Fordringer	-35 692	-35 692
Andre forskjeller	0	-5 000
Netto midlertidlige forskjeller	-35 692	-40 692
Underskudd til fremføring	-1 369 552	-203 034
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-1 405 244	-243 726
Utsatt skattefordel 22 %	-309 154	-53 620
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skattefordel 22 %	-309 154	-53 620

Note 6 Ansatte, honorar mv.

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse til selskapet ledelse. Det er ingen ansatte i selskapet og følgelig ingen lønnskostnad. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon. Forvaltningen av selskapet foretas av Kruse Smith Eiendom AS.

Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:	2019	2018
Revisjon	21 250	8 829
Bistand skatt	0	0
Attestasjonsoppdrag	0	0
Andre tjenester	0	5 000
Sum godtgjørelse til revisor inkl. mva	21 250	13 829

Note 7 Konsernmellomværende

Gjeld til foretak i samme konsern (kortsiktig)	2019	2018
	28 836 249	0

Selskapet har pr 31.12.2019 en gjeld på kr 28 836 249 til morselskapet K10 Holding AS. Lånet renteberegnes etter markedsmessige vilkår. Det er ikke stilt sikkerhet for lånebeløpet. Kostnadsførte renter på lånet er kr 704 072

Fordringer med forfall senere enn ett år	2019	2018
	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2019	2018
	0	0

Note 8 Pantstillelse og garantier m.v.

Selskapet har ingen gjeld som er sikret ved pant o.l

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for gjeld i K 10 Holding AS. Pr 31.12.2019 beløper denne gjelden seg til kr 33 150 000,-

Bokført verdi av eiendeler i Kvartal 10 Utbygging AS som er stilt som sikkerhet for gjeld i K 10 Holding AS:

	2019
Tomter	31 264 974
Prosjektutviklingskostnader	3 980 034
Sum	35 245 008