



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 899 666 372
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVARTAL 57 AS
Forretningsadresse: c/o Dukat Eiendom AS
Grefsenveien 64
0487 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: KPMG AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2020

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, 01.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt leiligheter	4	20 251 337	26 920 000
Sum inntekter		20 251 337	26 920 000
Kostnader			
Varekostnad	4	19 057 860	23 978 770
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	367 762	861 584
Sum kostnader		19 425 622	24 840 354
Driftsresultat		825 715	2 079 646
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 550	
Sum finansinntekter		10 550	
Annen rentekostnad		1 094 671	19 336
Sum finanskostnader		1 094 671	19 336
Netto finans		-1 084 121	-19 336
Ordinært resultat før skattekostnad		-258 406	2 060 310
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-56 849	458 136
Ordinært resultat etter skattekostnad		-201 557	1 602 174
Årsresultat		-201 557	1 602 174
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-201 557	1 602 174
Totalresultat		-201 557	1 602 174
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-1 458 512	
Utbytte		2 981 079	
Avsatt til annen egenkapital			1 602 174



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overført fra annen egenkapital		-1 724 124	
Sum overføringer og disponeringer	7	-201 557	1 602 174



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	4		
Sum varige driftsmidler	6		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Leiligheter for salg	4, 6	14 220 873	28 770 840
Sum varer		14 220 873	28 770 840
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		7 500 000	8 290 991
Sum fordringer		7 500 000	8 290 991
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	1 690 145	599 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 690 145	599 281
Sum omløpsmidler		23 411 018	37 661 112
SUM EIENDELER		23 411 018	37 661 112
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	6 123 000	6 123 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs			1 458 512



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum innskutt egenkapital		6 123 000	7 581 512
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 724 124
Sum opptjent egenkapital			1 724 124
Sum egenkapital	7	6 123 000	9 305 636
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	15 022	346 173
Sum avsetninger for forpliktelser		15 022	346 173
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		13 171 131
Øvrig langsiktig gjeld	9	11 669 976	11 041 282
Sum annen langsiktig gjeld		11 669 976	24 212 413
Sum langsiktig gjeld		11 684 998	24 558 586
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 803	296 890
Betalbar skatt	5	274 302	
Utbytte	7	2 981 079	
Annen kortsiktig gjeld		2 339 837	3 500 000
Sum kortsiktig gjeld		5 603 021	3 796 890
Sum gjeld		17 288 019	28 355 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 411 018	37 661 112



Kvartal 57 AS

Årsregnskap 2019



Kvartal 57 AS

Årsregnskap 2019

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt leiligheter	4	20 251 337	26 920 000
Sum driftsinntekter		20 251 337	26 920 000
Varekostnad	4	19 057 860	23 978 770
Annen driftskostnad	2	367 762	861 584
Sum driftskostnader		19 425 622	24 840 354
Driftsresultat		825 715	2 079 646
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 550	0
Annen rentekostnad		1 094 671	19 336
Resultat av finansposter		-1 084 121	-19 336
Ordinært resultat før skattekostnad		-258 406	2 060 310
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-56 849	458 136
Årsresultat		-201 557	1 602 174
Anvendelse			
Avsatt til annen egenkapital		0	1 602 174
Avsatt utbytte		-2 981 079	0
Overført fra overkurs		1 458 512	0
Overført fra annen egenkapital		1 724 124	0
Sum anvendelse	7	-201 557	1 602 174



Kvartal 57 AS

Årsregnskap 2019

Balanse

Eiendeler	Note	2019	2018
Omløpsmidler			
Leiligheter for salg	4, 6	14 220 873	28 770 840
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		7 500 000	8 290 991
Sum fordringer		7 500 000	8 290 991
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	1 690 145	599 281
Sum omløpsmidler		23 411 018	37 661 112
Sum eiendeler		23 411 018	37 661 112

**Kvartal 57 AS**

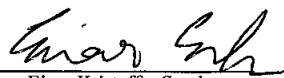
Årsregnskap 2019

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	6 123 000	6 123 000
Overkurs		0	1 458 512
Sum innskutt egenkapital		6 123 000	7 581 512
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	1 724 124
Sum opptjent egenkapital		0	1 724 124
Sum egenkapital	7	6 123 000	9 305 636
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	15 022	346 173
Sum avsetning for forpliktelser		15 022	346 173
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	13 171 131
Øvrig langsiktig gjeld	9	11 669 976	11 041 282
Sum annen langsiktig gjeld		11 669 976	24 212 413
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 803	296 890
Betalbar skatt	5	274 302	0
Utbytte	7	2 981 079	0
Annen kortsiktig gjeld		2 339 837	3 500 000
Sum kortsiktig gjeld		5 603 021	3 796 890
Sum gjeld		17 288 019	28 355 476
Sum egenkapital og gjeld		23 411 018	37 661 112

Kristiansand
Styret i Kvartal 57 AS

05/03/20


Einar Kristoffer Sunde
styremedlem
Philip Bælli Nergaard Mørch
styreleder



Note 1 Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - Andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk gjeldende pr. 31. desember 2019. Årsregnskapet gir et rettviseende bilde av eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Notene er en integrert del av årsregnskapet. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Eiendeler/gjeld som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Inntektsføringstidspunkt

Salgsinntekter resultatføres etter hvert som den anses opptjent. I praksis skjer dette når det vesentlige av risiko og kontroll er overført, og kjøper har mottatt varen.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Prosjekt under oppføring

Prosjekteiendommer anskaffet med formål for videreutvikling og salg er oppført i balansen som omløpsmidler med kostpris tillagt påkostninger som er påløpt på balansedagen. Alle kostnader som er direkte henførbare til prosjektet, er aktivert.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Transaksjoner med nærstående parter

Transaksjoner med nærstående parter i Norge er, i tråd med aksjeloven §3-8, jfr §3-9, gjennomført til vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper. Tilsvarende gjelder for transaksjoner med utenlandske nærstående parter. Regnskapsføring, klassifisering med mer følger regnskapslovens generelle prinsipper. Vesentlige avtaler med nærstående foreligger skriftlig.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret, samt skattemessig underskudd til fremføring. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessig fradrag i fremtiden. Utsatt skattefordel knyttet til underskudd til fremføring balanseføres i den utstrekning det forventes fremtidig inntjening som vil gjøre det mulig å utnytte fordelene.



Note 2 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser

Lønnskostnader mv

Selskapet har ingen ansatte og følgelig ingen lønnskostnader. Det er ikke ytet godtgjørelser til medlemmer av styret. Grunnet at selskapet ikke har ansatte, er de heller ikke pliktig til å opprette en pensjonsordning.

Selskapet har heller ikke ytet lån eller stilt sikkerhet for aksjeeiere eller medlemmer av styret.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 48 300 (eks mva). Honoraret fordeler seg med kr 26 200 på ordinær revisjon, kr 13 800 på teknisk bistand og kr 8 300 på annen bistand.

Note 3 Bundne midler bank

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

Note 4 Leiligheter for salg

Selskapet eier eiendommene Kirkegaten 2B, 2C, 2D og Strandpromenaden 21. Her er det bygget leiligheter med livsløpsstandard med høy kvalitet. Per 31.12.2018 var 17 av disse leilighetene solgt. Det gjenstår 2 leiligheter ved utgangen av 2019 som ikke er solgt.

Prosjektet er oppført i balansen som omløpsmidler med kostpris tillagt påkostninger som er påløpt på balansedagen. Alle kostnader som er direkte henførbare til prosjektet, er aktivert.

Selskapet hadde en netto gevinst på leiligheter som er solgt i 2019 på kr 362 141.



Kvartal 57 AS

Noter til årsregnskapet 2019

Note 5 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	274 302	0
Endring i utsatt skatt	-331 151	458 136
Skattekostnad ordinært resultat	-56 849	458 136
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-258 406	2 060 310
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	4 659 750	-2 605 513
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 154 518	0
Skattepliktig inntekt	1 246 825	-545 203
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	274 302	0
Sum betalbar skatt i balansen	274 302	0

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Endring</u>
Varebeholdning	68 281	4 728 031	4 659 750
Sum	68 281	4 728 031	4 659 750
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-3 154 518	-3 154 518
Grunnlag for utsatt skatt	68 281	1 573 513	1 505 232
Utsatt skatt (22 %)	15 022	346 173	331 151



Kvartal 57 AS

Noter til årsregnskapet 2019

Note 6 Fordringer og gjeld

Forfall senere enn ett år fra balansedagen	2019	2018
Lån til andre selskaper i samme konsern	0	0
Lån til tilknyttede selskaper	0	0
Andre langsiktige fordringer	0	0
Andre kortsiktige fordringer	0	0
Sum	0	0

Gjeld med forfall mer enn 5 år fra balansedagen	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	6 123 000	1 458 512	1 724 124	9 305 636
Årets resultat	0	0	-201 557	-201 557
Utbytte	0	-1 458 512	-1 522 567	-2 981 079
Egenkapital pr 31.12	6 123 000	0	0	6 123 000

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kvartal 57 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	6 123 000	1,00	6 123 000
Sum	6 123 000		6 123 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BRG Utvikling AS	3 061 500	50,0	50,0
Dukat Kvartal 57 Holding AS	3 061 500	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	6 123 000	100,0	100,0

Alle i styret har indirekte eierinteresser.



Kvartal 57 AS

Noter til årsregnskapet 2019

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	BRG Utvikling AS 2019	BRG Utvikling AS 2018	Dukat Kvartal 57 Holding AS 2019	Dukat Kvartal 57 Holding AS 2018
Fordringer				
Sum	0	0	0	0
Gjeld				
Øvrig langsiktig gjeld	5 873 554	5 520 162	5 796 422	5 521 120
Sum	5 873 554	5 520 162	5 796 422	5 521 120



KPMG AS
Markensgate 30
4611 Kristiansand

Telephone +47 04063
Fax +47 38 05 86 89
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kvartal 57 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kvartal 57 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 201 557. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 regnskapsskikk 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 regnskapsskikk 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 avgjøre 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.

KPMG AS a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålesund	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Kragerø	Sandnessjøen	Tynset
Drøbak	Kristiansand	Silvang	Ålesund



- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 bokføringskikk i Norge.

Kristiansand, 5. mars 2020
KPMG AS

Nils Eivind Holst
Statsautorisert revisor