



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 039 827
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVADRAT BOLIG II AS
Forretningsadresse: Fürstveien 11
1367 SNARØYA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Inge Vikesdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.07.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 31.10.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		34 015 000	
Sum inntekter		34 015 000	
Kostnader			
Varekostnad		28 942 625	
Annen driftskostnad	1, 2	1 806 820	322 137
Sum kostnader		30 749 445	322 137
Driftsresultat		3 265 555	-322 137
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		111	68
Annen finansinntekt		1 361	
Sum finansinntekter		1 472	68
Annen rentekostnad		603 840	5 733
Sum finanskostnader		603 840	5 733
Netto finans		-602 368	-5 665
Ordinært resultat før skattekostnad		2 663 187	-327 802
Skattekostnad på ordinært resultat	7	646 371	200
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 016 816	-328 002
Årsresultat	5	2 016 816	-328 002
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 016 816	-328 002
Totalresultat		2 016 816	-328 002
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		2 163 937	
Udekket tap		-147 121	-328 002
Sum overføringer og disponeringer		2 016 816	-328 002



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			60 000
Sum finansielle anleggsmidler			60 000
Sum anleggsmidler		0	60 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 8	11 550 000	35 775 620
Fordringer			
Andre fordringer	6		325 711
Sum fordringer			325 711
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		16 841	3 527
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 841	3 527
Sum omløpsmidler		11 566 841	36 104 857
SUM EIENDELER		11 566 841	36 164 857
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Udekket tap		1 442 921	1 295 800
Sum opptjent egenkapital		-1 442 921	-1 295 800
Sum egenkapital	5	-1 412 921	-1 265 800
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	4 185 144	13 465 144
Sum annen langsiktig gjeld		4 185 144	13 465 144
Sum langsiktig gjeld		4 185 144	13 465 144
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 275 142	23 258 929
Leverandørgjeld		73 456	597 822
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld	6	5 446 020	108 762
Sum kortsiktig gjeld		8 794 618	23 965 513
Sum gjeld		12 979 762	37 430 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 566 841	36 164 857



Deloitte AS
Leirvollen 23
Postboks 2654 Kjørbekk
NO-3702 Skien
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Kvadrat Bolig II AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kvadrat Bolig II AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 555 816. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

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 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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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



Deloitte

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Kvadrat Bolig II AS

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.
- 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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 dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll 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 bokførings-skikk i Norge.

Skien, 5. juli 2019
Deloitte AS

Espen Thorbjørnsen
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2018 Kvadrat Bolig II AS

Peritro Dokumentnøkkel: T8CU4-LYAW-GT0WE-3PDY8-CSXHY-KKINZQ



Resultatregnskap

Kvadrat Bolig II AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Salgsinntekt		34 015 000	0
Sum driftsinntekter		34 015 000	0
Varekostnad		28 942 625	0
Annen driftskostnad	1, 2	1 806 820	322 137
Sum driftskostnader		30 749 445	322 137
Driftsresultat		3 265 555	-322 137
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		111	68
Annen finansinntekt		1 361	0
Annen rentekostnad		603 840	5 733
Resultat av finansposter		-602 368	-5 665
Ordinært resultat før skattekostnad		2 663 187	-327 802
Skattekostnad på ordinært resultat	7	646 371	200
Årsresultat	5	2 016 816	-328 002
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		2 163 937	0
Overført til udekket tap		147 121	328 002
Sum overføringer		2 016 816	-328 002

Perinno Dokumentnøkkel: T8CU4-LIVAW-GTDWE-3PDY8-CSXHY-KKINZQ



Balanse

Kvadrat Bolig II AS

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		0	60 000
Sum finansielle anleggsmidler		0	60 000
Sum anleggsmidler		0	60 000
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	3, 8	11 550 000	35 775 620
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	0	325 711
Sum fordringer		0	325 711
Bankinnskudd, kontanter o.l.		16 841	3 527
Sum omløpsmidler		11 566 841	36 104 857
Sum eiendeler		11 566 841	36 164 857

Perinno Dokumentnøkkel: T8CU4-LYAW-GTDWE-3PDY8-CSXHY-KKNZQ



Balanse

Kvadrat Bolig II AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 442 921	-1 295 800
Sum opptjent egenkapital		-1 442 921	-1 295 800
Sum egenkapital	5	-1 412 921	-1 265 800
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	4 185 144	13 465 144
Sum annen langsiktig gjeld		4 185 144	13 465 144
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 275 142	23 258 929
Leverandørgjeld		73 456	597 822
Annen kortsiktig gjeld	6	5 446 020	108 762
Sum kortsiktig gjeld		8 794 618	23 965 513
Sum gjeld		12 979 762	37 430 657
Sum egenkapital og gjeld		11 566 841	36 164 857

Skien, 05.07.2019

Inge Vikesdal
styreleder

Odd-Ivar Lillevold
styremedlem/daglig leder

Perinco Dokumentnøkkel: T8CU4-LYAW-GTDWE-3PDY8-CSXHY-KKINZQ



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift og eventuelle rabatter. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

Kostnader

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives planmessig over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Nedskrivning til virkelig verdi foretas ved verdifall som forventes å ikke være av forbigående art. Nedskrivning reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling senere enn ett år etter siste dag i regnskapsåret. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld vurderes til høyeste verdi av pålydende og antatt virkelig verdi.

Varer

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet, og netto salgsverdi. Varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer vurderes til variabel tilvirkningskost.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet sammenstilles med det regnskapsmessige resultatet, og omfatter periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel bokføres ikke.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte i selskapet i 2018.

Daglig leder og styret har ikke mottatt ytelser fra selskapet i 2018.

Pensjonsforpliktelser

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

Revisor

Det er i 2018 kostnadsført kr 17 500 i revisjonshonorar relatert til regnskapsåret 2018. Beløp er inkl mva



Note 3 Varer

	2018	2017
Anlegg under utførelse	11 550 000	35 775 620
Sum	11 550 000	35 775 620

Anlegg under utførelse gjelder bygging av 2 tomannsboliger i Bærum. Prosjektene er bokført i henhold til fullført kontrakts metode, og resultatføres først når prosjektene er ferdigstilt. Pr 31.12.2018 er det solgt 3 enheter som er resultatført.

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kvadrat Bolig II AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,00	30 000
Sum	30 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Kvadrat Eiendomsutvikling AS	30 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2018	30 000	-1 295 800	-1 265 800
Årets resultat		2 016 816	2 016 816
Avsatt konsernbidrag		-2 163 937	-2 163 937
Pr 31.12.2018	30 000	-1 442 921	-1 412 921

Perinno Dokumentnøkkel: T8CU4-LIVAW-GTDWE-SPDY8-CSXHY-KKINZQ



Note 6 Transaksjoner med selskap i samme konsern

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

Fordring	2018	2017
Kvadrat Bolig I AS	0	304 257
Sum fordringer	0	304 257
Langsiktig gjeld		
Kvadrat Eiendomsutvikling AS	4 185 144	13 465 144
Sum gjeld	4 185 144	13 465 144

Selskapet har i tillegg avgitt konsernbidrag som er klassifisert som kortsiktig gjeld på kr. 1 819 171 til Kvadrat Eiendomsutvikling AS, kr. 991 137 til Norderhaug AS.

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	646 371	200
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	646 371	200
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 663 187	-327 802
Permanente forskjeller	422 271	0
Endring i midlertidige forskjeller	2 114 656	-1 094 206
Avgitt konsernbidrag	-2 810 308	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 389 805	0
Skattepliktig inntekt	0	-1 422 007
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	646 371	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-646 371	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2018	2017	Endring
Varebeholdning	0	1 094 206	1 094 206
Avsetninger mv	-1 020 450	0	1 020 450
Sum	-1 020 450	1 094 206	2 114 656
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-2 389 805	-2 389 805
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 020 450	1 295 600	275 150
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Note 8 Pantstillelser og garantier

Gjeld som er sikret ved pant	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 275 142	23 258 929
Sum	3 275 142	23 258 929

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2018	2017
Varer	11 550 000	35 775 620
Sum	11 550 000	35 775 620

Gjeld som forfaller lenger frem i tid enn 5 år	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Inge Vikesdal

Styreleder

På vegne av: Kvadrat Bolig 2

Serienummer: 9578-5997-4-67042

IP: 176.11.xxx.xxx

2019-07-05 12:20:14Z



Odd Ivar Lillevold

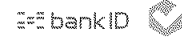
Styreleder

På vegne av: Kvadrat Bolig 2

Serienummer: 9578-5998-4-4187686

IP: 46.46.xxx.xxx

2019-07-08 16:48:23Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Penneo Dokumentnøkkel: TBQU4-LVAVW-GTDWE-3PDY8-CSXHY-KKNEQ