



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 430 255  
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap, delt ansvar  
Foretaksnavn: KVARTAL 11 DA  
Forretningsadresse: Storgata 5  
8006 BODØ

### 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: Ann Britt Fjordbakk  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2020

### 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, 20.07.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		20 057 901	21 336 059
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 057 901</b>	<b>21 336 059</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2,3	20 252 521	21 345 551
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 252 521</b>	<b>21 345 551</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-194 620</b>	<b>-9 492</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 795	1 562
Annen renteinntekt		188 668	28 520
Annen finansinntekt		23 094	34 281
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>213 558</b>	<b>64 363</b>
Annen rentekostnad		18 938	54 871
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 938</b>	<b>54 871</b>
<b>Netto finans</b>		<b>194 620</b>	<b>9 492</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital			-3
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>			<b>-3</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		617 841	202 917
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		107 625	102 500
Investeringer i aksjer og andeler		518 468	518 468
Andre fordringer		4 699 262	4 533 148
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 943 197</b>	<b>5 357 033</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 943 197</b>	<b>5 357 033</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	5 086 180	10 492 860
Andre fordringer		157 658	129 419
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 243 839</b>	<b>10 622 279</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		692 312	255 694
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>692 312</b>	<b>255 694</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 936 151</b>	<b>10 877 974</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 879 347</b>	<b>16 235 007</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Annen egenkapital	4,5	5 969 994	6 745 473
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 969 994</b>	<b>6 745 473</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 969 994</b>	<b>6 745 473</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	1	5 327 897	6 022 192
Skyldig offentlige avgifter		5 264	936 768
Annen kortsiktig gjeld	1	576 188	2 530 571
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 909 350</b>	<b>9 489 531</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 909 350</b>	<b>9 489 531</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 879 344</b>	<b>16 235 004</b>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kvartal 11 DA

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvartal 11 DA som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;



Building a better  
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Bodø, 6. juli 2020  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VYMOT-JIFWL-2UPBI-JU3U7-FCJTP-B0F0D



# 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."

## Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 195.139.xxx.xxx

2020-07-06 13:25:42Z



Penneo Dokumentnøkkel: VYMQT-JIFWL-ZUPBI-JU3U7-FCJTP-BOF0D

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>



Kvartal 11 DA

## Noter 2019

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### a) Driftsinntekter

Leieinntekter regnskaføres lineært over leieperioden

#### b) 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 antatt virkelig verdi.

#### c) 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.

#### d) Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet for leieinntekter. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Note 2 - Ansatte

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.

### Note 3 - Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor.

#### Ytelser til ledende personer

Daglig leder er ansatt i Otto Koch AS. Selskapet styres fra Otto Koch AS. Det er ikke utbetalt styrehonorar eller lignende til styret i Kvartal 11 DA.

#### Godtgjørelse til revisor

Det er i 2019 kostnadsført kr 93 550,-(eks mva)til revisor herav kr 56 750,- i lovpålagt revisjonshonorar og kr 36 800,- til andre tjenester.

### Note 4 - Hendelser etter balansedagen

I tråd med reglene i NRS 3 om hendelser etter balansedagen, samt reglene i regnskapsloven om fortsatt drift, henviser styre og ledelse til det pågående Covid-19 utbruddet. Selskapet er ikke rammet direkte siden alle leietakere er på langtidskontrakt, men man ser per juni 2020 at flere av leietakerne er rammet og at innbetalinger av husleie er forsinket. Hvordan utbruddet vil påvirke fortsatt drift vil være avhengig av hvor langvarig situasjonen vil være, hvilke tiltak myndighetene iverksetter og hvordan de nevnte risikoer faktisk vil påvirke selskapet. Basert på situasjonen og den informasjonen som er tilgjengelig på nåværende tidspunkt, mener imidlertid styret at det er forsvarlig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Noter for Kvartal 11 DA

Organisasjonsnr. 981430255



Kvartal 11 DA

## Noter 2019

### Note 5 - Mellomregning deltakere

Deltakere	31.12.2019
Kobo Eiendom AS	-4 227 161,12
Sjøgt 8 AS	-576 426,28
Sjøgaten 12B AS	-223 020,24
KNN Eiendom AS	-408 124,21
Glasshustoppen AS	-294 531,86
	<u>- 5729263,71</u>

I tillegg består annen egenkapital av innbetalt egenkapital på kr 240 731



Kvartal 11 DA

## Resultatregnskap

	Note	2019	2018
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		20 057 901	21 336 059
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>20 057 901</b>	<b>21 336 059</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2,3	20 252 521	21 345 551
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>20 252 521</b>	<b>21 345 551</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(194 620)</b>	<b>(9 492)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		1 795	1 563
Annen renteinntekt		188 668	28 520
Annen finansinntekt		23 094	34 281
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>213 558</b>	<b>64 363</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		18 938	54 871
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 938</b>	<b>54 871</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>194 620</b>	<b>9 492</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital		(0)	(3)
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>(0)</b>	<b>(3)</b>



Kvartal 11 DA

**Balanse pr. 31.12.2019**

	Note	31.12.2019	31.12.2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		617 841	202 917
Lån til tilknyttet selskap		107 625	102 500
Investeringer i aksjer og andeler		518 468	518 468
Andre fordringer		4 699 262	4 533 148
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 943 197</b>	<b>5 357 033</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 943 197</b>	<b>5 357 033</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	5 086 180	10 492 860
Andre fordringer		157 658	129 419
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 243 839</b>	<b>10 622 279</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		692 312	255 694
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 936 151</b>	<b>10 877 974</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 879 347</b>	<b>16 235 007</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4,5	5 969 994	6 745 473
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 969 994</b>	<b>6 745 473</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 969 994</b>	<b>6 745 473</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	1	5 327 897	6 022 192
Skyldig offentlige avgifter		5 264	936 768
Annen kortsiktig gjeld	1	576 189	2 530 571
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 909 350</b>	<b>9 489 531</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>5 909 350</b>	<b>9 489 531</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 879 344</b>	<b>16 235 004</b>

Bodø den 29.06.2020  
Styret i Kvartal 11 DAPreben Koch  
Styrets lederAlfred M. Nilsen-Nygaard  
NestlederLars Erik Vikan  
StyremedlemJohan Jørgen Koch  
Styremedlem



**Årsregnskap 2019  
for**

**Kvartal 11 DA**

**Foretaksnr. 981430255**