



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 378 464
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVARTAL 1 AS
Forretningsadresse: c/o Lillestøm Delta AS
Torvet 3
2000 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: SLM REVISJON AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		16 445 202	
Annen driftsinntekt		11 780 861	
Sum inntekter		28 226 063	
Kostnader			
Eiendomsdrift		2 765 601	
Byggkostnader til viderefakturering		7 389 743	
Lønnskostnad	1	339 448	324 044
Avskrivninger	2	2 677 492	
Annen driftskostnad	1	2 112 049	329 199
Sum kostnader		15 284 333	653 243
Driftsresultat		12 941 730	-653 243
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 405	
Sum finansinntekter		4 405	
Annen rentekostnad	3	10 028 562	1 147 846
Annen finanskostnad		1 380	495
Sum finanskostnader		10 029 941	1 148 341
Netto finans		-10 025 536	-1 148 341
Ordinært resultat før skattekostnad		2 916 193	-1 801 584
Skattekostnad på resultat	4	641 563	-396 348
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 274 630	-1 405 236
Årsresultat	5	2 274 630	-1 405 236
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 274 630	-1 405 236
Totalresultat		2 274 630	-1 405 236



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		2 274 630	-1 405 236
Sum overføringer og disponeringer		2 274 630	-1 405 236



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	779 474	1 421 037
Sum immaterielle eiendeler		779 474	1 421 037
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	426 466 188	341 250 075
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	524 319	
Sum varige driftsmidler		426 990 507	341 250 075
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	100 000	100 000
Lån til foretak i samme konsern	3	600 000	
Sum finansielle anleggsmidler		700 000	100 000
Sum anleggsmidler		428 469 981	342 771 112
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	10 642 369	1 806 516
Andre kortsiktige fordringer		8 912 628	10 829 457
Konsernfordringer	3	4 405	
Sum fordringer		19 559 402	12 635 972
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter	7	1 540 056	3 880 068
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 540 056	3 880 068
Sum omløpsmidler		21 099 458	16 516 040
SUM EIENDELER		449 569 439	359 287 152



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	26 000 000	26 000 000
Sum innskutt egenkapital		26 000 000	26 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 763 592	5 038 222
Sum opptjent egenkapital		-2 763 592	-5 038 222
Sum egenkapital	5	23 236 408	20 961 778
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	410 000 000	277 152 738
Øvrig langsiktig gjeld	3	5 400 655	39 675 587
Sum annen langsiktig gjeld		415 400 655	316 828 325
Sum langsiktig gjeld		415 400 655	316 828 325
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 087 090	13 788 044
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		8 845 286	7 709 005
Sum kortsiktig gjeld		10 932 376	21 497 049
Sum gjeld		426 333 031	338 325 374
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		449 569 439	359 287 152



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 643523

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 378 464
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVARTAL 1 AS
Forretningsadresse: c/o Lillestøm Delta AS
Torvet 3
2000 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: SLM REVISJON AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 03.08.2023



Organisasjonsnr: 918 378 464
KVARTAL 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		16 445 202	
Annen driftsinntekt		11 780 861	
Sum inntekter		28 226 063	
Kostnader			
Eiendomsdrift		2 765 601	
Byggkostnader til viderefakturering		7 389 743	
Lønnskostnad	1	339 448	324 044
Avskrivninger	2	2 677 492	
Annen driftskostnad	1	2 112 049	329 199
Sum kostnader		15 284 333	653 243
Driftsresultat		12 941 730	-653 243
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 405	
Sum finansinntekter		4 405	
Annen rentekostnad	3	10 028 562	1 147 846
Annen finanskostnad		1 380	495
Sum finanskostnader		10 029 941	1 148 341
Netto finans		-10 025 536	-1 148 341
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	641 563	-396 348
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 274 630	-1 405 236
Årsresultat	5	2 274 630	-1 405 236
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 274 630	-1 405 236
Totalresultat		2 274 630	-1 405 236
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		2 274 630	-1 405 236
Sum overføringer og disponeringer		2 274 630	-1 405 236



Organisasjonsnr: 918 378 464
KVARTAL 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 779 474 1 421 037
Sum immaterielle eiendeler 779 474 1 421 037

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 2, 3 426 466 188 341 250 075
Driftsløsøre, inventar o.
a. utstyr 2 524 319
Sum varige driftsmidler 426 990 507 341 250 075

Finansielle anleggsmidler

Investerings i datterselskap 6 100 000 100 000
Lån til foretak i samme
konsern 3 600 000
Sum finansielle
anleggsmidler 700 000 100 000

Sum anleggsmidler 428 469 981 342 771 112

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 3 10 642 369 1 806 516
Andre kortsiktige
fordringer 8 912 628 10 829 457
Konsernfordringer 3 4 405
Sum fordringer 19 559 402 12 635 972

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter 7 1 540 056 3 880 068
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 540 056 3 880 068

Sum omløpsmidler 21 099 458 16 516 040

SUM EIENDELER 449 569 439 359 287 152

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8 26 000 000 26 000 000



Sum innskutt egenkapital		26 000 000	26 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 763 592	5 038 222
Sum opptjent egenkapital		-2 763 592	-5 038 222
Sum egenkapital	5	23 236 408	20 961 778
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	410 000 000	277 152 738
Øvrig langsiktig gjeld	3	5 400 655	39 675 587
Sum annen langsiktig gjeld		415 400 655	316 828 325
Sum langsiktig gjeld		415 400 655	316 828 325
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 087 090	13 788 044
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		8 845 286	7 709 005
Sum kortsiktig gjeld		10 932 376	21 497 049
Sum gjeld		426 333 031	338 325 374
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		449 569 439	359 287 152



Organisasjonsnr: 918 378 464
KVARTAL 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap

2022

Kvartal 1 AS



Resultatregnskap			
Kvartal 1 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		16 445 202	0
Annen driftsinntekt		11 780 861	0
Sum driftsinntekter		<u>28 226 063</u>	<u>0</u>
Eiendomsdrift		2 765 601	0
Byggkostnader til viderefakturerings		7 389 743	0
Lønnskostnad	1	339 448	324 044
Avskrivninger	2	2 677 492	0
Annen driftskostnad	1	2 112 049	329 199
Sum driftskostnader		<u>15 284 333</u>	<u>653 243</u>
Driftsresultat		<u>12 941 730</u>	<u>-653 243</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 405	0
Annen rentekostnad	3	10 028 562	1 147 846
Annen finanskostnad		1 380	495
Resultat av finansposter		<u>-10 025 536</u>	<u>-1 148 341</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>2 916 193</u>	<u>-1 801 584</u>
Skattekostnad på resultat	4	<u>641 563</u>	<u>-396 348</u>
Årsresultat	5	<u>2 274 630</u>	<u>-1 405 236</u>
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		2 274 630	0
Overført til udekket tap		0	1 405 236
Sum overføringer		<u>2 274 630</u>	<u>-1 405 236</u>





Balanse			
Kvartal 1 AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	<u>779 474</u>	<u>1 421 037</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	426 466 188	341 250 075
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	<u>524 319</u>	<u>0</u>
Sum varige driftsmidler		<u>426 990 507</u>	<u>341 250 075</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	100 000	100 000
Lån til foretak i samme konsern	3	<u>600 000</u>	<u>0</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>700 000</u>	<u>100 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>428 469 981</u>	<u>342 771 112</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	10 642 369	1 806 516
Fordring på selskap i samme konsern	3	4 405	0
Andre kortsiktige fordringer		<u>8 912 628</u>	<u>10 829 457</u>
Sum fordringer		<u>19 559 402</u>	<u>12 635 972</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter	7	<u>1 540 056</u>	<u>3 880 068</u>
Sum omløpsmidler		<u>21 099 458</u>	<u>16 516 040</u>
Sum eiendeler		<u>449 569 439</u>	<u>359 287 152</u>

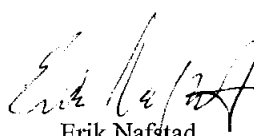


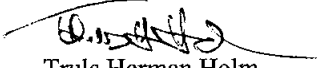
Balanse			
Kvartal 1 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	<u>26 000 000</u>	<u>26 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		<u>-2 763 592</u>	<u>-5 038 222</u>
Sum egenkapital	5	<u>23 236 408</u>	<u>20 961 778</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	410 000 000	277 152 738
Øvrig langsiktig gjeld	3	<u>5 400 655</u>	<u>39 675 587</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>415 400 655</u>	<u>316 828 325</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 087 090	13 788 044
Annen kortsiktig gjeld		<u>8 845 286</u>	<u>7 709 005</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>10 932 376</u>	<u>21 497 049</u>
Sum gjeld		<u>426 333 031</u>	<u>338 325 374</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>449 569 439</u>	<u>359 287 152</u>


Lillestrøm ,


Birgitte Hegna
Styremedlem / (sign.)


Odd-Einar Christophersen
Styremedlem / (sign.)


Erik Nafstad
Styreleder / (sign.)


Truls Herman Holm
Styremedlem / (sign.)


Rolf Thorben Holm
daglig leder



Noter 2022

Kvartal 1 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 virkelig verdi.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

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.

Aksjer i datterselskap/tilknyttet selskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden da konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak. Langsiktige aksjeplasseringer vurderes til laveste av kostpris og virkelig verdi. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifallet skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at den kan bli nyttiggjort.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	297 500	284 000
Arbeidsgiveravgift	41 948	40 044
Sum	339 448	324 044



Noter 2022

Kvartal 1 AS

Selskapet har i ingen fast ansatte. Innleid daglig leder har blitt kostnadsført under annen driftskostnad. Lønnskostnader er styrehonorar inkludert aga for perioden.

Pensjonsforpliktelser

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	297 500
Sum	0	297 500

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 46 387.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 19 213.

Note 2 Anleggsnote

	Tomt	Forretningsbygg inkl teknisk installasjon	Inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	31 140 520	310 109 555	0	341 250 075
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	87 869 305	548 619	88 417 924
Anskaffelseskost 31.12.2022	31 140 520	397 978 860	548 619	429 667 999
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	2 653 192	24 300	2 677 492
Bokført verdi per 31.12.2022	31 140 520	395 325 668	524 319	426 990 507

Årets avskrivninger	0	2 653 192	24 300	2 677 492
Avskrivningssatser	0 %	1 %	20 %	

Selskapet har kjøpt tomt. Denne avskrives ikke.

Forretningsbygg inkludert teknisk installasjon inngående balanse gjelder anlegg under utførelse. Bygget har i løpet av 2022 blitt ferdigstilt. Det er tatt en vurdering på 60 % gjelder bygg og anlegg og 40 % gjelder teknisk installasjon. Avskrivning på bygg og teknisk installasjon er satt til 1 %.

Anlegg under utførelse ble ferdigstilt i løpet av 2022. Totalt er det aktivert kr 397 978 860,-. Dette er høyere en skattemessig aktivering, da rentene på byggelånet er kostnadsført skattemessig. Dette utgjør kr 14 473 021,-. I henhold til Skatteloven § 6-40 åttende ledd har renter skattemessig blitt kostnadsført. Bygget er ferdigstilt i løpet av 2022, slik at dette er overført en egen driftsmiddelkonto.



Noter 2022

Kvartal 1 AS

Note 3 Fordringer og gjeld

	2022
Fordringer med forfall > 1 år	600 000
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	385 400 000

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 410 000 000. Lånet er avdragsfritt 2 første år og deretter en avbetalingstid på 50 år. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør pr 31.12.2022 kr 426 466 188. Det er tatt pant i eiendommen med kr 600 000 000,-.

Skyldig beløp til Lillestrøm Delta AS utgjør kr 5 400 655,- hvorav renter for 2022 er kr 200 470,-. Lånene beregnes med en fast rente på 3 % p.a, av det til enhver tid skyldige beløp. Renten tillegges hovedstolen og forfaller samtidig med hovedstolen. Lånet er avdragsfritt frem til forfallsdato som forfaller i sin helhet 31.12.2026. Lånet kan forlenges, med løpende 24 mnd gjensidig oppsigelse.

Lån fra Lillestrøm Kommune er i løpet av 2022 oppgjort, og renter for 2022 er kr 519 740,-

Selskapet har hatt et mellomværende med Kirkegaten Eiendom AS, som er nærstående av Lillestrøm Delta AS. Lånet renteberegnes med en fast rente på 3 % p.a., av det til enhver tid skyldige beløp. Renter beregnet for 2022 er kr 226 557,- og skyldig beløp er oppgjort i 2022.

Selskapet har ytt Lillestrøm Culture Hub AS et ansvarlig lån på kr 600 000,-. Lånet beregnes med en fast rente på 3 % p.a. Renteinntekter for 2022 er beregnet til kr 4 405,-.



Noter 2022
Kvartal 1 AS

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	641 563	-396 348
Skattekostnad ordinært resultat	641 563	-396 348
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 916 193	-1 801 584
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-23 207 772	-5 885 049
Skattepliktig inntekt	-20 291 578	-7 686 633
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	31 847 557	8 639 785	-23 207 772
Sum	31 847 557	8 639 785	-23 207 772
Akkumulert fremførbart underskudd	-35 390 622	-15 099 044	20 291 578
Grunnlag for utsatt skattefordel	-3 543 066	-6 459 259	-2 916 193
Utsatt skattefordel (22 %)	-779 474	-1 421 037	-641 563

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	26 000 000	0	-5 038 222	20 961 778
Årets resultat			2 274 630	2 274 630
Pr 31.12.2022	26 000 000	0	-2 763 592	23 236 408



Noter 2022

Kvartal 1 AS

Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS					
Lillestrøm Culture Hub AS	LILLESTRØM	100,0%	100 000	34 880	-103 589
Sum			100 000	34 880	-103 589

Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr 28.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kvartal 1 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	26 000	1 000,0	26 000 000
Sum	26 000		26 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Lillestrøm Delta AS	13 000	50,0	50,0
Lillestrøm Kommune	13 000	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	26 000	100,0	100,0



Til generalforsamlingen i Kvartal 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvartal 1 AS som viser et overskudd på NOK 2 274 630. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og 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 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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

Lillestrøm, 16. mars 2023
SLM Revisjon AS

Erik Myhrer
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

MYHRER, ERIK

Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

16.03.2023 14.48.16

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsregnskap

2022

Kvartal 1 AS



Resultatregnskap			
Kvartal 1 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		16 445 202	0
Annen driftsinntekt		11 780 861	0
Sum driftsinntekter		<u>28 226 063</u>	<u>0</u>
Eiendomsdrift		2 765 601	0
Byggkostnader til viderefakturering		7 389 743	0
Lønnskostnad	1	339 448	324 044
Avskrivninger	2	2 677 492	0
Annen driftskostnad	1	2 112 049	329 199
Sum driftskostnader		<u>15 284 333</u>	<u>653 243</u>
Driftsresultat		<u>12 941 730</u>	<u>-653 243</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 405	0
Annen rentekostnad	3	10 028 562	1 147 846
Annen finanskostnad		1 380	495
Resultat av finansposter		<u>-10 025 536</u>	<u>-1 148 341</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>2 916 193</u>	<u>-1 801 584</u>
Skattekostnad på resultat	4	<u>641 563</u>	<u>-396 348</u>
Årsresultat	5	<u>2 274 630</u>	<u>-1 405 236</u>
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		2 274 630	0
Overført til udekket tap		0	1 405 236
Sum overføringer		<u>2 274 630</u>	<u>-1 405 236</u>
Kvartal 1 AS			



Balanse			
Kvartal 1 AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	<u>779 474</u>	<u>1 421 037</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	426 466 188	341 250 075
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	<u>524 319</u>	<u>0</u>
Sum varige driftsmidler		<u>426 990 507</u>	<u>341 250 075</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	100 000	100 000
Lån til foretak i samme konsern	3	<u>600 000</u>	<u>0</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>700 000</u>	<u>100 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>428 469 981</u>	<u>342 771 112</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	10 642 369	1 806 516
Fordring på selskap i samme konsern	3	4 405	0
Andre kortsiktige fordringer		<u>8 912 628</u>	<u>10 829 457</u>
Sum fordringer		<u>19 559 402</u>	<u>12 635 972</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter	7	<u>1 540 056</u>	<u>3 880 068</u>
Sum omløpsmidler		<u>21 099 458</u>	<u>16 516 040</u>
Sum eiendeler		<u>449 569 439</u>	<u>359 287 152</u>
Kvartal 1 AS			



Balanse			
Kvartal 1 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	<u>26 000 000</u>	<u>26 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		<u>-2 763 592</u>	<u>-5 038 222</u>
Sum egenkapital	5	<u>23 236 408</u>	<u>20 961 778</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	410 000 000	277 152 738
Øvrig langsiktig gjeld	3	<u>5 400 655</u>	<u>39 675 587</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>415 400 655</u>	<u>316 828 325</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 087 090	13 788 044
Annen kortsiktig gjeld		<u>8 845 286</u>	<u>7 709 005</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>10 932 376</u>	<u>21 497 049</u>
Sum gjeld		<u>426 333 031</u>	<u>338 325 374</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>449 569 439</u>	<u>359 287 152</u>
Lillestrøm , 16.03.2023			
<u>Birgitte Hegna</u> Styremedlem / (sign.)	<u>Odd-Einar Christophersen</u> Styremedlem / (sign.)	<u>Erik Nafstad</u> Styreleder / (sign.)	
<u>Truls Herman Holm</u> Styremedlem / (sign.)		<u>Rolf Thorben Holm</u> daglig leder	
Kvartal 1 AS			



Noter 2022

Kvartal 1 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 virkelig verdi.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

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.

Aksjer i datterselskap/tilknyttet selskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden da konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak. Langsiktige aksjeplasseringer vurderes til laveste av kostpris og virkelig verdi. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifallet skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at den kan bli nyttiggjort.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	297 500	284 000
Arbeidsgiveravgift	41 948	40 044
Sum	339 448	324 044



Noter 2022

Kvartal 1 AS

Selskapet har i ingen fast ansatte. Innleid daglig leder har blitt kostnadsført under annen driftskostnad. Lønnskostnader er styrehonorar inkludert aga for perioden.

Pensjonsforpliktelser

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	297 500
Sum	0	297 500

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 46 387.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 19 213.

Note 2 Anleggssnote

	Tomt	Forretningsbygg inkl teknisk installasjon	Inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	31 140 520	310 109 555	0	341 250 075
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	87 869 305	548 619	88 417 924
Anskaffelseskost 31.12.2022	31 140 520	397 978 860	548 619	429 667 999
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	2 653 192	24 300	2 677 492
Bokført verdi per 31.12.2022	31 140 520	395 325 668	524 319	426 990 507

Årets avskrivninger	0	2 653 192	24 300	2 677 492
Avskrivingssatser	0 %	1 %	20 %	

Selskapet har kjøpt tomt. Denne avskrives ikke.

Forretningsbygg inkludert teknisk installasjon inngående balanse gjelder anlegg under utførelse. Bygget har i løpet av 2022 blitt ferdigstilt. Det er tatt en vurdering på 60 % gjelder bygg og anlegg og 40 % gjelder teknisk installasjon. Avskrivning på bygg og teknisk installasjon er satt til 1 %.

Anlegg under utførelse ble ferdigstilt i løpet av 2022. Totalt er det aktivert kr 397 978 860,-. Dette er høyere en skattemessig aktivering, da rentene på byggelånet er kostnadsført skattemessig. Dette utgjør kr 14 473 021,-. I henhold til Skatteloven § 6-40 åttende ledd har renter skattemessig blitt kostnadsført. Bygget er ferdigstilt i løpet av 2022, slik at dette er overført en egen driftsmiddelkonto.



Noter 2022
Kvartal 1 AS

Note 3 Fordringer og gjeld

	2022
Fordringer med forfall > 1 år	600 000
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	385 400 000

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 410 000 000. Lånet er avdragsfritt 2 første år og deretter en avbetalingstid på 50 år. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør pr 31.12.2022 kr 426 466 188. Det er tatt pant i eiendommen med kr 600 000 000,-.

Skyldig beløp til Lillestrøm Delta AS utgjør kr 5 400 655,- hvorav renter for 2022 er kr 200 470,-. Lånene beregnes med en fast rente på 3 % p.a, av det til enhver tid skyldige beløp. Renten tillegges hovedstolen og forfaller samtidig med hovedstolen. Lånet er avdragsfritt frem til forfallsdato som forfaller i sin helhet 31.12.2026. Lånet kan forlenges, med løpende 24 mnd gjensidig oppsigelse.

Lån fra Lillestrøm Kommune er i løpet av 2022 oppgjort, og renter for 2022 er kr 519 740,-

Selskapet har hatt et mellomværende med Kirkegaten Eiendom AS, som er nærstående av Lillestrøm Delta AS. Lånet renteberegnes med en fast rente på 3 % p.a., av det til enhver tid skyldige beløp. Renter beregnet for 2022 er kr 226 557,- og skyldig beløp er oppgjort i 2022.

Selskapet har ytt Lillestrøm Culture Hub AS et ansvarlig lån på kr 600 000,-. Lånet beregnes med en fast rente på 3 % p.a. Renteinntekter for 2022 er beregnet til kr 4 405,-.



Noter 2022
Kvartal 1 AS

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	641 563	-396 348
Skattekostnad ordinært resultat	641 563	-396 348
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 916 193	-1 801 584
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-23 207 772	-5 885 049
Skattepliktig inntekt	-20 291 578	-7 686 633
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	31 847 557	8 639 785	-23 207 772
Sum	31 847 557	8 639 785	-23 207 772
Akkumulert fremførbart underskudd	-35 390 622	-15 099 044	20 291 578
Grunnlag for utsatt skattefordel	-3 543 066	-6 459 259	-2 916 193
Utsatt skattefordel (22 %)	-779 474	-1 421 037	-641 563

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	26 000 000	0	-5 038 222	20 961 778
Årets resultat			2 274 630	2 274 630
Pr 31.12.2022	26 000 000	0	-2 763 592	23 236 408



Noter 2022 Kvartal 1 AS

Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS					
Lillestrøm Culture Hub AS	LILLESTRØM	100,0%	100 000	34 880	-103 589
Sum			100 000	34 880	-103 589

Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr 28.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kvartal 1 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	26 000	1 000,0	26 000 000
Sum	26 000		26 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Lillestrøm Delta AS	13 000	50,0	50,0
Lillestrøm Kommune	13 000	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	26 000	100,0	100,0