



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 972 007
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVARTAL 19 AS
Forretningsadresse: Jernbanealleen 17
3210 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Pål Badski
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 19.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 512 406	6 478 365
Annen driftsinntekt	2	38 957	2 141 646
Sum inntekter		6 551 363	8 620 011
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	36 961 965	1 222 926
Annen driftskostnad		7 275 932	3 410 893
Sum kostnader		44 237 898	4 633 819
Driftsresultat		-37 686 534	3 986 192
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 452	17 735
Sum finansinntekter		24 452	17 735
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 047 745	1 942 683
Annen rentekostnad		453	127
Sum finanskostnader		2 048 198	1 942 810
Netto finans		-2 023 746	-1 925 075
Resultat før skattekostnad		-39 710 280	2 061 116
Skattekostnad på resultat	5	-2 854 230	453 445
Årsresultat		-36 856 050	1 607 671
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-36 856 050	1 607 671
Totalresultat		-36 856 050	1 607 671
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	-1 367 875	
Avgitt konsernbidrag	4		1 748 694
Udekket tap		-34 169 385	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	-1 318 790	-141 023
Sum overføringer og disponeringer		-36 856 050	1 607 671



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	9 907 166	44 959 250
Maskiner og anlegg		82 500	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	101 553	166 390
Sum varige driftsmidler		10 091 219	45 125 640
Sum anleggsmidler		10 091 219	45 125 640
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			330 549
Andre kortsiktige fordringer		488 713	47 348
Konsernfordringer		1 753 686	
Sum fordringer		2 242 399	377 897
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		221 286	887 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		221 286	887 289
Sum omløpsmidler		2 463 685	1 265 186
SUM EIENDELER		12 554 904	46 390 826
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	12 000 000	12 000 000
Sum innskutt egenkapital		12 000 000	12 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		1 318 790
Udekket tap		34 169 385	
Sum opptjent egenkapital		-34 169 385	1 318 790
Sum egenkapital		-22 169 385	13 318 790
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		2 468 419
Sum avsetninger for forpliktelser			2 468 419
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	32 033 821	27 844 161
Sum annen langsiktig gjeld		32 033 821	27 844 161
Sum langsiktig gjeld		32 033 821	30 312 580
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		119 115	517 541
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	3		2 241 915
Annen kortsiktig gjeld		2 571 354	
Sum kortsiktig gjeld		2 690 469	2 759 456
Sum gjeld		34 724 290	33 072 036
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 554 904	46 390 826



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426311

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 972 007
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVARTAL 19 AS
Forretningsadresse: Jernbanealleen 17
3210 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Pål Badski
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 976 972 007
KVARTAL 19 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 512 406	6 478 365
Annen driftsinntekt	2	38 957	2 141 646
Sum inntekter		6 551 363	8 620 011
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	36 961 965	1 222 926
Annen driftskostnad		7 275 932	3 410 893
Sum kostnader		44 237 898	4 633 819
Driftsresultat		-37 686 534	3 986 192
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 452	17 735
Sum finansinntekter		24 452	17 735
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 047 745	1 942 683
Annen rentekostnad		453	127
Sum finanskostnader		2 048 198	1 942 810
Netto finans		-2 023 746	-1 925 075
Resultat før skattekostnad		-39 710 280	2 061 116
Skattekostnad på resultat	5	-2 854 230	453 445
Årsresultat		-36 856 050	1 607 671
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-36 856 050	1 607 671
Totalresultat		-36 856 050	1 607 671
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	-1 367 875	
Avgitt konsernbidrag	4		1 748 694
Udekket tap		-34 169 385	
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	-1 318 790	-141 023
Sum overføringer og disponeringer		-36 856 050	1 607 671



Organisasjonsnr: 976 972 007
KVARTAL 19 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	9 907 166	44 959 250
Maskiner og anlegg		82 500	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	101 553	166 390
Sum varige driftsmidler		10 091 219	45 125 640
Sum anleggsmidler		10 091 219	45 125 640

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer			330 549
Andre kortsiktige fordringer		488 713	47 348
Konsernfordringer		1 753 686	
Sum fordringer		2 242 399	377 897

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		221 286	887 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		221 286	887 289
Sum omløpsmidler		2 463 685	1 265 186

SUM EIENDELER **12 554 904** **46 390 826**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	12 000 000	12 000 000
Sum innskutt egenkapital		12 000 000	12 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4		1 318 790
Udekket tap		34 169 385	
Sum opptjent egenkapital		-34 169 385	1 318 790



Sum egenkapital		-22 169 385	13 318 790
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		2 468 419
Sum avsetninger for forpliktelses			2 468 419
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	32 033 821	27 844 161
Sum annen langsiktig gjeld		32 033 821	27 844 161
Sum langsiktig gjeld		32 033 821	30 312 580
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		119 115	517 541
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	3		2 241 915
Annen kortsiktig gjeld		2 571 354	
Sum kortsiktig gjeld		2 690 469	2 759 456
Sum gjeld		34 724 290	33 072 036
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 554 904	46 390 826



Organisasjonsnr: 976 972 007
KVARTAL 19 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
P.O. Box 150
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kvartal 19 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvartal 19 AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Selskapets årsregnskap for 2024 viser et underskudd på kr 36 856 050 og en negativ bokført egenkapital ved årets utgang på kr 22 169 385 som følge av betydelige setningsskader på eiendommene i Kvartal 19 AS. Vi gjør oppmerksom på note 8 som angir at selskapet som følge av betydelig tvil om eiendomsmassen var trygg for varig opphold har gjennomført vesentlige nedskrivninger av eiendomsmassen og avsatt kostnader til dekning for leietakere. Det er også inngått avtale om fremtidig utkjøp av leilighetseiere. Videre angis det i note 8 at aksjonær ikke har forpliktet seg til å tilføre selskapet ytterligere egenkapital eller likviditet. Som angitt i note 8 indikerer disse forholdene at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: Q5W68-WBPGN-PBELS-2PBUL-ODMJA-1A13Q



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 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.

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

- identifiserer og vurderer 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 intern 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 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 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord,
KPMG AS

Frode Bohlin Lea
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Lea, Frode

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1311965

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-08 11:58:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Q5W68-WBPGN-PBELS-2PBU2-ODMJA-1A13Q

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Kvartal 19 AS Regnskap 2024

Resultat	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekter		6 548 406	6 496 365
Annen driftsinntekt	2	0	2 105 571
Sum driftsinntekter		6 548 406	8 601 935
Driftskostnader			
Av- og nedskrivning av driftsmidler	2	36 961 965	1 222 926
Annen driftskostnad		7 272 975	3 392 818
Sum driftskostnader		44 234 940	4 615 744
Driftsresultat		-37 686 534	3 986 192
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 452	17 735
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-2 047 745	-1 942 683
Annen rentekostnad		-453	-127
Resultat av finansposter		-2 023 746	-1 925 075
Ordinært resultat før skattekostnad		-39 710 280	2 061 116
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 854 230	-453 445
Ordinært resultat		-36 856 050	1 607 671
Årsresultat		-36 856 050	1 607 671
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag etter skatt	4	0	1 748 694
Mottatt konsernbidrag etter skatt	4	-1 367 875	0
Overført til udekket tap	4	-34 169 385	0
Overført fra annen egenkapital	4	-1 318 790	-141 023
Sum overføringer		-36 856 050	1 607 671



Kvartal 19 AS		Regnskap 2024	
Balanse			
	Note	31.12.24	31.12.23
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2, 3	3 275 630	3 695 604
Bygninger og annen fast eiendom	2, 3	6 631 536	41 263 646
Inventar	2	184 053	166 390
Sum varige driftsmidler		10 091 219	45 125 640
Sum anleggsmidler		10 091 219	45 125 640
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	330 549
Andre kortsiktige fordringer		488 713	47 348
Konsernfordringer	4	1 753 686	0
Sum fordringer		2 242 399	377 897
Bankinnskudd, kontanter o.l.		221 286	887 289
Sum omløpsmidler		2 463 685	1 265 186
Sum eiendeler		12 554 904	46 390 826



Kvartal 19 AS

Regnskap 2024

Balanse

	Note	31.12.24	31.12.23
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	12 000 000	12 000 000
Sum innskutt egenkapital		12 000 000	12 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	0	1 318 790
Udekket tap	4	-34 169 385	0
Sum opptjent egenkapital		-34 169 385	1 318 790
Sum egenkapital		-22 169 385	13 318 790
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	0	2 468 419
Sum avsetning for forpliktelser		0	2 468 419
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	32 033 821	27 844 161
Sum annen langsiktig gjeld		32 033 821	27 844 161
Korstiktig gjeld			
Leverandørgjeld		119 115	517 541
Konserngjeld	3	0	2 241 915
Annen kortsiktig gjeld		2 571 354	0
Sum kortsiktig gjeld		2 690 469	2 759 456
Sum gjeld		34 724 290	33 072 036
Sum egenkapital og gjeld		12 554 904	46 390 826

Sandefjord, 29. april 2025
I styret for Kvartal 19 AS

Pål Badski
Styrets leder / daglig leder

Hans Petter Amundsen
Styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til pålydende.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redegjøres for nedenfor.

Inntektsføring

Leieinntekter bokføres når de er opptjent.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmiddelet ned til virkelig verdi. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er som hovedregel fordelt lineært over driftsmidlenes antatt økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader.

Skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Nærstående parter

Selskap i samme konsern er definert som nærstående. Transaksjoner mellom nærstående parter er utført i henhold til vanlige forretningsmessige vilkår.



Kvartal 19 AS

Regnskap 2024

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg	Teknisk	Maskiner & inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.24	3 695 604	34 014 631	18 408 079	352 606	56 470 920
Tilgang i år	-	1 113 726	723 819	90 000	1 927 545
Anskaffelseskost 31.12.24	3 695 604	35 128 357	19 131 898	442 606	58 398 465
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.24	- 419 974	- 30 894 744	- 16 733 976	- 258 552	- 48 307 246
Balanseført verdi 31.12.24	3 275 630	4 233 614	2 397 922	184 054	10 091 219
Årets avskrivninger	-	481 736	845 475	72 337	1 399 548
Årets nedskrivninger *	419 974	23 284 637	11 857 807	-	35 562 418
Økonomisk levetid		50 år	10 - 50 år	5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær	

* Med bakgrunn i setningsskadene nevnt under i fortsatt drift noten (note nr. 8) er det gjort betydelige nedskrivninger på eiendommen. Deler av eiendommen er vesentlig forringet eller ubrukelig. Andre deler av eiendommen kan brukes som normalt. Nedskrivningene allokert på tomt, bygg og teknisk ovenfor er følgelig fordelt på de ulike delene av eiendommen etter en konkret vurdering av hele eiendomsmassen.

Note 3 Mellomværende og pantstillelser m.m.

<i>Langsiktig konserngjeld</i>	31.12.24	31.12.23
Hjertnes Eiendom AS	32 033 821	27 844 161
Sum langsiktig konserngjeld	32 033 821	27 844 161

Normale markedsvilkår ligger til grunn ved renteberegning av konsernintern langsiktig gjeld. For inneværende regnskapsår er det gjennomsnittlig beregnet en rente på 6,72 %.

	31.12.24	31.12.23
Gjeld som forfaller 5 år etter balansedagen	32 033 821	27 844 161

<i>Kortsiktige konsernfordringer</i>	31.12.24	31.12.23
Foretak i samme konsern - konsernbidrag	1 753 686	-
Sum kortsiktige konsernfordringer	1 753 686	-

<i>Kortsiktig konserngjeld</i>	31.12.24	31.12.23
Foretak i samme konsern - avgitt konsernbidrag	-	2 241 915
Sum kortsiktig konserngjeld	-	2 241 915

Selskapet har stilt eiendommen som sikkerhet for lån som Hjertnes Eiendom AS har tatt opp i Handelsbanken. Banken har panterett i selskapets opptil kr. 70 000 000.

<i>Balanseført verdi av eiendeler som er sikret ved pant</i>	31.12.24	31.12.23
Bygning	6 631 536	41 263 646
Tomt	3 275 630	3 695 604
Sum	9 907 166	44 959 250



Kvartal 19 AS

Regnskap 2024

Note 4 Aksjonærinformasjon og egenkapital

<i>Eierstruktur</i>	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel	
Hotvedtmoen Eiendomsselskap AS	12 000	100 %	100 %	

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.24	12 000 000	1 318 790	-	13 318 790
Mottatt konsernbidrag etter skatt	-	1 367 875	-	1 367 875
Årets resultat	-	2 686 665	34 169 385	36 856 050
Egenkapital 31.12.24	12 000 000	-	34 169 385	22 169 385

Hjertnes Eiendom AS vil slik situasjonen er nå ikke kreve gjelden tilbake før prosjektet er realisert og det er ingen øvrige kreditorer i selskapet. Fremtidige investeringer vil bli besluttet av styret i både selskapet og det ultimate morselskapet. Selskapets kapitalbehov vil bli vurdert før evt. nye kostnader som overstiger selskapets bankinnskudd vil bli initiert. Det henvises forøvrig til note 8 regnskapet for ytterligere redegjørelse om fortsatt drift.

Note 5 Skatt

<i>Betalbar skatt</i>	31.12.24	31.12.23
Ordinært resultat før skattekostnad	- 39 710 280	2 061 116
Endring midlertidige forskjeller	37 956 594	180 799
Avgitt/mottatt konsernbidrag	1 753 686	2 241 915
Grunnlag skatt ordinært resultat	-	-

Betalbar skatt på årets resultat 22 % / 22 %

<i>Årets skattekostnad</i>	31.12.24	31.12.23
Skatt på konsernbidrag	- 385 811	493 221
Endring utsatt skatt	- 2 468 419	39 776
Årets totale skattekostnad	- 2 854 230	453 445

<i>Betalbar skatt i balansen</i>	31.12.24	31.12.23
Betalbar skatt av ordinært resultat	- 385 811	493 221
Effekt av konsernbidrag	385 811	493 221
Sum betalbar skatt	-	-

<i>Midlertidige forskjeller</i>	31.12.24	31.12.23	Endring
Driftsmidler	- 24 609 828	11 137 193	35 747 021
Fordringer	-	60 170	60 170
Gevinst- og tapskonto	114 452	143 065	28 613
Avsetninger	- 2 241 130	-	2 241 130
Sum midlertidige forskjeller	- 26 736 506	11 220 088	37 956 594
Midlertidige forskjeller som ikke balanseføres	26 736 506	-	26 736 506
Grunnlag utsatt skatt	-	11 220 088	11 220 088

Utsatt skatt 22 % / 22 %



Kvartal 19 AS

Regnskap 2024

Note 6 Antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 7 Konsernregnskap

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Hjertnes Eiendom AS som har forretningskontor i Jernbanealleen 17 i Sandefjord.

Note 8 Fortsatt drift / hendelser etter balansedagen

Styret og daglig leder (ledelsen) bekrefter at årsregnskapet er utarbeidet under forutsetningen og fortsatt drift.

Kvartal 19 AS eier næringsseksjoner som til sammen utgjør 60,99 % av Sameiet Kvartal 19. I tillegg eier selskapet ett parkeringsanlegg under Aagaards Plass i Sandefjord som ikke er tilknyttet sameiet. Den 22.11.24 besluttet Politiet at det skulle foretas evakuering av nesten hele sameie, basert på en anbefaling og foreløpig rapport fra Norconsult som sådde betydelig tvil på om eiendomsmassen var trygg for varig opphold. Deler av bygningsmassen ble åpnet for igjen å kunne benyttes fra 01.02.25, mens deler av bygningsmassen er i skrivende stund fortsatt evakuert.

Basert på oppdatert rapport er det tydelig av det ikke er regningsverdig å redde bygningsmassen med adresse Prinsensgate 1A & 1B. Gjennom de første månedene i 2025 har det blitt avholdt flere ekstraordinære årsmøter i sameiet hvor bl.a. en redningsplan fra Kvartal 19 AS har blitt presentert og etter hvert godkjent av samtlige sameiere. Hovedpunkter i denne avtalen er som følger;

- Sameiet Kvartal 19 splittes i 3 ny sameier. Prinsensgate 1A & B / Aagaards Plass 1 & 2 / Torggata 15.
- Kvartal 19 AS kjøper ut leilighetseierne i Prinsensgate 1A & B, og vil etter dette eie 100 % av denne delen.

Som en følge av disse beslutningene har Kvartal 19 AS pådratt seg vesentlige forpliktelser i 2025. Disse forpliktelsene gjenspeiler seg i regnskapet ved at det er foretatt vesentlig nedskrivninger av eiendomsmassen samt at det er foretatt avsetninger for sikringskostnader. Det er i tillegg foretatt avsetning for kostnader som selskapet har dekket for sine leietakere i 2025 som har måtte finne seg nye lokaler.

Selskapet vil ha et krevende år i 2025 som følge av de ovennevnte hendelsene, herunder at en større del av selskapets næringsseksjoner enten har gått tapt (Prinsensgate) eller krever betydelige investeringer for å kunne re utleies. Dette betyr at i tillegg til økte forpliktelser vil selskapet ha et betydelig inntektsfall i 2025.

Styret i Hjertnes Eiendom AS (eier 100 % av Kvartal 19 AS) har vært involvert gjennom hele prosessen så langt, og styret i dette selskapet har som intensjon at Hjertnes Eiendom AS skal bidra økonomisk for å sikre verdiene i Kvartal 19 AS, og bidra til å dekke selskapets forpliktelser selv om dette ikke formalisert i form av en avtale. Skulle dette komme frem forhold som gjør at styret i morselskapet endrer sitt standpunkt vil muligens selskapet ikke være i stand til å dekke sine løpende forpliktelser.

Ledelsen mener at det er forsvarlig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn, men basert på redegjørelsen over så er det vesentlig usikkerhet om fortsatt drift hvis ikke morselskapet tilfører nødvendig kapital ved behov.