



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 14.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 05.08.2023

**Resultatregnskap**

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	8	324 044	291 216
Avskrivninger	1		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	8	329 199	593 197
Sum kostnader		653 243	884 413
Driftsresultat		-653 243	-884 413
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			575
Sum finansinntekter			575
Annen rentekostnad	4	1 147 846	1 335 942
Annen finanskostnad		495	139
Sum finanskostnader		1 148 341	1 336 081
Netto finans		-1 148 341	-1 335 506
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 801 584	-2 219 919
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-396 348	-1 024 689
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 405 236	-1 195 230
Årsresultat	7	-1 405 236	-1 195 230
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 405 236	-1 195 230
Totalresultat		-1 405 236	-1 195 230
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 405 236	-1 195 230
Sum overføringer og disponeringer		-1 405 236	-1 195 230



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	1 421 037	1 024 689
Sum immaterielle eiendeler		1 421 037	1 024 689
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 4	341 250 075	183 931 649
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler		341 250 075	183 931 649
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	100 000	
Sum finansielle anleggsmidler		100 000	
Sum anleggsmidler		342 771 112	184 956 338
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	1 806 516	195 381
Andre kortsiktige fordringer	3	10 829 457	15 057 292
Sum fordringer		12 635 972	15 252 673
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter	5	3 880 068	2 819 929
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 880 068	2 819 929
Sum omløpsmidler		16 516 040	18 072 602
SUM EIENDELER		359 287 152	203 028 940



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	26 000 000	26 000 000
Sum innskutt egenkapital		26 000 000	26 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 038 222	3 632 986
Sum opptjent egenkapital		-5 038 222	-3 632 986
Sum egenkapital	7	20 961 778	22 367 014
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	277 152 738	115 558 365
Øvrig langsiktig gjeld	4	39 675 587	37 980 592
Sum annen langsiktig gjeld		316 828 325	153 538 956
Sum langsiktig gjeld		316 828 325	153 538 956
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 788 044	21 040 970
Betalbar skatt	9		
Annen kortsiktig gjeld		7 709 005	6 082 000
Sum kortsiktig gjeld		21 497 049	27 122 970
Sum gjeld		338 325 374	180 661 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		359 287 152	203 028 940



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 755682

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 14.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.08.2022



Organisasjonsnr: 918 378 464
KVARTAL 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	8	324 044	291 216
Avskrivninger	1		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	8	329 199	593 197
Sum kostnader		653 243	884 413
Driftsresultat		-653 243	-884 413
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			575
Sum finansinntekter			575
Annen rentekostnad	4	1 147 846	1 335 942
Annen finanskostnad		495	139
Sum finanskostnader		1 148 341	1 336 081
Netto finans		-1 148 341	-1 335 506
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-396 348	-1 024 689
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 405 236	-1 195 230
Årsresultat	7	-1 405 236	-1 195 230
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 405 236	-1 195 230
Totalresultat		-1 405 236	-1 195 230
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 405 236	-1 195 230
Sum overføringer og disponeringer		-1 405 236	-1 195 230



Organisasjonsnr: 918 378 464
KVARTAL 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	9	1 421 037	1 024 689
Sum immaterielle eiendeler		1 421 037	1 024 689

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 4	341 250 075	183 931 649
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler		341 250 075	183 931 649

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	2	100 000	
Sum finansielle anleggsmidler		100 000	

Sum anleggsmidler		342 771 112	184 956 338
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	4	1 806 516	195 381
Andre kortsiktige fordringer	3	10 829 457	15 057 292
Sum fordringer		12 635 972	15 252 673

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter	5	3 880 068	2 819 929
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 880 068	2 819 929

Sum omløpsmidler		16 516 040	18 072 602
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		359 287 152	203 028 940
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	26 000 000	26 000 000



Sum innskutt egenkapital		26 000 000	26 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 038 222	3 632 986
Sum opptjent egenkapital		-5 038 222	-3 632 986
Sum egenkapital	7	20 961 778	22 367 014
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	277 152 738	115 558 365
Øvrig langsiktig gjeld	4	39 675 587	37 980 592
Sum annen langsiktig gjeld		316 828 325	153 538 956
Sum langsiktig gjeld		316 828 325	153 538 956
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 788 044	21 040 970
Betalbar skatt	9		
Annen kortsiktig gjeld		7 709 005	6 082 000
Sum kortsiktig gjeld		21 497 049	27 122 970
Sum gjeld		338 325 374	180 661 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		359 287 152	203 028 940



Organisasjonsnr: 918 378 464
KVARTAL 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap

2021

Kvartal 1 AS



Resultatregnskap			
Kvartal 1 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Lønnskostnad	8	324 044	291 216
Annen driftskostnad	8	329 199	593 197
Sum driftskostnader		<u>653 243</u>	<u>884 413</u>
Driftsresultat		<u>-653 243</u>	<u>-884 413</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	575
Annen rentekostnad	4	1 147 846	1 335 942
Annen finanskostnad		495	139
Resultat av finansposter		<u>-1 148 341</u>	<u>-1 335 506</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-1 801 584</u>	<u>-2 219 919</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	<u>-396 348</u>	<u>-1 024 689</u>
Årsresultat	7	<u>-1 405 236</u>	<u>-1 195 230</u>
Overføringer			
Overført til udekket tap		1 405 236	1 195 230
Sum overføringer		<u>-1 405 236</u>	<u>-1 195 230</u>
Kvartal 1 AS			



Balanse			
Kvartal 1 AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	<u>1 421 037</u>	<u>1 024 689</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 4	<u>341 250 075</u>	<u>183 931 649</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	<u>100 000</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>342 771 112</u>	<u>184 956 338</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4	1 806 516	195 381
Andre kortsiktige fordringer	3	<u>10 829 457</u>	<u>15 057 292</u>
Sum fordringer		<u>12 635 972</u>	<u>15 252 673</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter	5	<u>3 880 068</u>	<u>2 819 929</u>
Sum omløpsmidler		<u>16 516 040</u>	<u>18 072 602</u>
Sum eiendeler		<u>359 287 152</u>	<u>203 028 940</u>
Kvartal 1 AS			



Balanse			
Kvartal 1 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	<u>26 000 000</u>	<u>26 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		<u>-5 038 222</u>	<u>-3 632 986</u>
Sum egenkapital	7	<u>20 961 778</u>	<u>22 367 014</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	277 152 738	115 558 365
Øvrig langsiktig gjeld	4	<u>39 675 587</u>	<u>37 980 592</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>316 828 325</u>	<u>153 538 956</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 788 044	21 040 970
Annen kortsiktig gjeld		<u>7 709 005</u>	<u>6 082 000</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>21 497 049</u>	<u>27 122 970</u>
Sum gjeld		<u>338 325 374</u>	<u>180 661 926</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>359 287 152</u>	<u>203 028 940</u>
Lillestrøm , 03.02.2022			
<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 2021

Kvartal 1 AS

Regnskapsprinsipper

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

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 Anleggnote

	Tomt	Oppføring bygg	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2021	31 140 520	152 791 129	183 931 649
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	157 318 426	157 318 426
Anskaffelseskost 31.12.2021	31 140 520	310 109 555	341 250 075
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	0	0	0
Bokført verdi per 31.12.2021	31 140 520	310 109 555	341 250 075



Noter 2021

Kvartal 1 AS

Selskapet har kjøpt tomt. Denne avskrives ikke.

Anlegg er under utførelse og pr 31.12.2021 er kr 310 109 555,-, hvorav aktiverte renter utgjør pr 31.12 kr 8 639 784,- i forbindelse med byggelånet som er regnskapsmessig bokført. I henhold til Skatteloven § 6-40 åttende ledd har renter skattemessig blitt kostnadsført. På det tidspunkt anlegget/bygget er ferdigstilt, vil bokført verdi av anlegget overføres til vedkommende driftsmiddelkonto.

Note 2 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	138 469	38 469
Sum			100 000	138 469	38 469

Selskapet er stiftet i 2021.

Note 3 Andre fordringer

Selskapet ble i 2020 merverdiavgiftsregistrert. Selskapet har inngått flere fremtidige husleiekontrakter og dette har blitt hensyntatt i forbindelse med merverdiavgiftsoppgjørene i 2020 og 2021. Balanseført merverdiavgift vedrørende aktiverte kostnader i forbindelse med anlegget pr 31.12.2021 utgjør kr 1 382 706,-. Øvrig post gjelder inngående merverdiavgift på andre driftskostnader og tilgode 6. termin 2021.

Selskapet har også forskuddsbetalte kostnader på kr 4 187,-.

Note 4 Fordringer og gjeld

	2021
Fordringer med forfall > 1 år	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	38 196 871

Fordringen gjelder leietakertilpasninger som ikke vil bli effektuert før bygget er klart til bruk. Beløpet utgjør pr 31.12.2021 kr 930 345,-.

Skyldig beløp til Lillestrøm Delta AS utgjør kr 6 581 628,- hvorav renter for 2021 er kr 181 734,-. Skyldig beløp til Lillestrøm Kommune utgjør kr 22 673 274,- pr 31.12.2021, hvorav renter for 2021 er kr 660 387,-. 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.

Selskapet har også et lån til Lillestrøm kommune på kr 374 198,-, hvor renter er kr 10 978,- for 2021.



Noter 2021
Kvartal 1 AS

Selskapet har også 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 2021 er beregnet til 294 746,- og skyldig beløp pr 31.12.21 er kr 10 046 487,-.

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 277 152 738. Selskapet har et byggelån med en kredittramme på kr 360 000 000,-. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør pr 31.12.2021 kr 341 250 075. Det er tatt pant i eiendommen med kr 500 000 000,-.

Note 5 Bankinnskudd

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

Note 6 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

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	26 000 000	0	-3 632 986	22 367 014
Årets resultat			-1 405 236	-1 405 236
Pr 31.12.2021	26 000 000	0	-5 038 222	20 961 778

Note 8 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor
--

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	284 000	264 500
Arbeidsgiveravgift	40 044	26 716
Sum	324 044	291 216

Selskapet har i ingen fast ansatte. Innleid daglig leder har blitt kostnadsført under annen



Noter 2021
Kvartal 1 AS

driftskostnad med kr 95 000,- i 2021. 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	284 000
Sum	0	284 000

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 38 587.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 15 038.

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-396 348	-1 024 689
Skattekostnad ordinært resultat	-396 348	-1 024 689
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 801 584	-2 219 919
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-5 885 049	-2 754 736
Skattepliktig inntekt	-7 686 633	-4 974 655
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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	8 639 785	2 754 736	-5 885 049
Sum	8 639 785	2 754 736	-5 885 049
Akkumulert fremførbart underskudd	-15 099 044	-7 412 411	7 686 633
Grunnlag for utsatt skattefordel	-6 459 259	-4 657 675	1 801 584
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 421 037	-1 024 689	396 348



Til generalforsamlingen i Kvartal 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kvartal 1 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 405 236. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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



Lillestrøm , 14. mars 2022
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 Buypass

Dato og tid

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

14.03.2022 12.11.42

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 signatur(en). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsregnskap

2021

Kvartal 1 AS



Resultatregnskap			
Kvartal 1 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Lønnskostnad	8	324 044	291 216
Annen driftskostnad	8	329 199	593 197
Sum driftskostnader		<u>653 243</u>	<u>884 413</u>
Driftsresultat		<u>-653 243</u>	<u>-884 413</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	575
Annen rentekostnad	4	1 147 846	1 335 942
Annen finanskostnad		495	139
Resultat av finansposter		<u>-1 148 341</u>	<u>-1 335 506</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-1 801 584</u>	<u>-2 219 919</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	<u>-396 348</u>	<u>-1 024 689</u>
Årsresultat	7	<u>-1 405 236</u>	<u>-1 195 230</u>
Overføringer			
Overført til udekket tap		1 405 236	1 195 230
Sum overføringer		<u>-1 405 236</u>	<u>-1 195 230</u>

Kvartal 1 AS



Balanse			
Kvartal 1 AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	<u>1 421 037</u>	<u>1 024 689</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 4	<u>341 250 075</u>	<u>183 931 649</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	<u>100 000</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>342 771 112</u>	<u>184 956 338</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4	1 806 516	195 381
Andre kortsiktige fordringer	3	<u>10 829 457</u>	<u>15 057 292</u>
Sum fordringer		<u>12 635 972</u>	<u>15 252 673</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter	5	<u>3 880 068</u>	<u>2 819 929</u>
Sum omløpsmidler		<u>16 516 040</u>	<u>18 072 602</u>
Sum eiendeler		<u>359 287 152</u>	<u>203 028 940</u>
Kvartal 1 AS			



Balanse			
Kvartal 1 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	<u>26 000 000</u>	<u>26 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		<u>-5 038 222</u>	<u>-3 632 986</u>
Sum egenkapital	7	<u>20 961 778</u>	<u>22 367 014</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	277 152 738	115 558 365
Øvrig langsiktig gjeld	4	39 675 587	37 980 592
Sum annen langsiktig gjeld		<u>316 828 325</u>	<u>153 538 956</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 788 044	21 040 970
Annen kortsiktig gjeld		7 709 005	6 082 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>21 497 049</u>	<u>27 122 970</u>
Sum gjeld		<u>338 325 374</u>	<u>180 661 926</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>359 287 152</u>	<u>203 028 940</u>

Lillestrøm , 03.02.2022

 Birgitte Hegna Styremedlem / (sign.)	 Odd-Einar Christophersen Styremedlem / (sign.)	 Erik Nafstad Styreleder / (sign.)
 Truls Herman Holm Styremedlem / (sign.)	 Rolf Thorben Holm daglig leder	

Kvartal 1 AS



Noter 2021
Kvartal 1 AS

Regnskapsprinsipper

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

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

Skatteskattkostnaden 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 Anleggsnote

	Tomt	Oppføring bygg	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2021	31 140 520	152 791 129	183 931 649
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	157 318 426	157 318 426
Anskaffelseskost 31.12.2021	31 140 520	310 109 555	341 250 075
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	0	0	0
Bokført verdi per 31.12.2021	31 140 520	310 109 555	341 250 075

Selskapet har kjøpt tomt. Denne avskrives ikke.



Noter 2021 Kvartal 1 AS

Anlegg er under utførelse og pr 31.12.2021 er kr 310 109 555,-, hvorav aktiverte renter utgjør pr 31.12 kr 8 639 784,- i forbindelse med byggelånet som er regnskapsmessig bokført. I henhold til Skatteloven § 6-40 åttende ledd har renter skattemessig blitt kostnadsført. På det tidspunkt anlegget/bygget er ferdigstilt, vil bokført verdi av anlegget overføres til vedkommende driftsmiddelkonto.

Note 2 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	138 469	38 469
Sum			100 000	138 469	38 469

Selskapet er stiftet i 2021.

Note 3 Andre fordringer

Selskapet ble i 2020 merverdiavgiftsregistrert. Selskapet har inngått flere fremtidige husleiekontrakter og dette har blitt hensyntatt i forbindelse med merverdiavgiftsoppgjørene i 2020 og 2021. Balanseført merverdiavgift vedrørende aktiverte kostnader i forbindelse med anlegget pr 31.12.2021 utgjør kr 1 382 706,-. Øvrig post gjelder inngående merverdiavgift på andre driftskostnader og tilgode 6. termin 2021.

Selskapet har også forskuddsbetalte kostnader på kr 4 187,-.

Note 4 Fordringer og gjeld

	2021
Fordringer med forfall > 1 år	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	38 196 871

Fordringen gjelder leietakertilpasninger som ikke vil bli effektivert før bygget er klart til bruk. Beløpet utgjør pr 31.12.2021 kr 930 345,-.

Skyldig beløp til Lillestrøm Delta AS utgjør kr 6 581 628,- hvorav renter for 2021 er kr 181 734,-. Skyldig beløp til Lillestrøm Kommune utgjør kr 22 673 274,- pr 31.12.2021, hvorav renter for 2021 er kr 660 387,-. 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.

Selskapet har også et lån til Lillestrøm kommune på kr 374 198,-, hvor renter er kr 10 978,- for 2021.



Noter 2021 Kvartal 1 AS

Selskapet har også 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 2021 er beregnet til 294 746,- og skyldig beløp pr 31.12.21 er kr 10 046 487,-.

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 277 152 738. Selskapet har et byggelån med en kredittramme på kr 360 000 000,-. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør pr 31.12.2021 kr 341 250 075. Det er tatt pant i eiendommen med kr 500 000 000,-.

Note 5 Bankinnskudd

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

Note 6 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

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	26 000 000	0	-3 632 986	22 367 014
Årets resultat			-1 405 236	-1 405 236
Pr 31.12.2021	26 000 000	0	-5 038 222	20 961 778

Note 8 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	284 000	264 500
Arbeidsgiveravgift	40 044	26 716
Sum	324 044	291 216

Selskapet har i ingen fast ansatte. Innleid daglig leder har blitt kostnadsført under annen driftskostnad med kr 95 000,- i 2021. Lønnskostnader er styrehonorar inkludert aga for perioden.



Noter 2021
Kvartal 1 AS

Pensjonsforpliktelser

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	284 000
Sum	0	284 000

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 38 587.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 15 038.

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-396 348	-1 024 689
Skattekostnad ordinært resultat	-396 348	-1 024 689
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 801 584	-2 219 919
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-5 885 049	-2 754 736
Skattepliktig inntekt	-7 686 633	-4 974 655
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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	8 639 785	2 754 736	-5 885 049
Sum	8 639 785	2 754 736	-5 885 049
Akkumulert fremførbart underskudd	-15 099 044	-7 412 411	7 686 633
Grunnlag for utsatt skattefordel	-6 459 259	-4 657 675	1 801 584
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 421 037	-1 024 689	396 348