



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 004 660  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KDQ EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Lyngveien 23  
1182 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: STRANDBERG KIM D P  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.09.2022

### 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, 15.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 485 791	1 222 782
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 485 791</b>	<b>1 222 782</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	179 200	
Annen driftskostnad		1 145 404	800 623
<b>Sum kostnader</b>	1	<b>1 324 604</b>	<b>800 623</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 161 187</b>	<b>422 159</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			233
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>233</b>
Annen rentekostnad		297 029	472 947
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>297 029</b>	<b>472 947</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-297 029</b>	<b>-472 715</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>864 159</b>	<b>-50 555</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		194 031	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>670 128</b>	<b>-50 555</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>670 128</b>	<b>-50 555</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>670 128</b>	<b>-50 555</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>670 128</b>	<b>-50 555</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		670 128	
Overført fra annen egenkapital			-50 555
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>670 128</b>	<b>-50 555</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		15 754 001	26 174 499
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		80 000	
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2, 3	<b>15 834 001</b>	<b>26 174 499</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 834 001</b>	<b>26 174 499</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 629	191 071
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 629</b>	<b>191 071</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 633 587	80 421
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 633 587</b>	<b>80 421</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 635 216</b>	<b>271 492</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 469 217</b>	<b>26 445 991</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 233 046	562 919



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 233 046</b>	<b>562 919</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1 263 046</b>	<b>592 919</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		194 031	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>194 031</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	5 761 691	12 857 708
Øvrig langsiktig gjeld	3	11 155 138	11 614 699
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 916 829</b>	<b>24 472 407</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 110 860</b>	<b>24 472 407</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		43 905	
Betalbar skatt			64 510
Annen kortsiktig gjeld		1 051 406	1 316 155
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 095 310</b>	<b>1 380 665</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 206 170</b>	<b>25 853 072</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 469 217</b>	<b>26 445 991</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	3		
Pantstillelser	3		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 937777

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 004 660  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KDQ EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Lyngveien 23  
1182 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: STRANDBERG KIM D P  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.09.2022

#### 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, 18.10.2022



Organisasjonsnr: 999 004 660  
KDQ EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 485 791	1 222 782
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 485 791</b>	<b>1 222 782</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	179 200	
Annen driftskostnad		1 145 404	800 623
<b>Sum kostnader</b>	<b>1</b>	<b>1 324 604</b>	<b>800 623</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 161 187</b>	<b>422 159</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			233
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>233</b>
Annen rentekostnad		297 029	472 947
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>297 029</b>	<b>472 947</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-297 029</b>	<b>-472 715</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>		<b>864 159</b>	<b>-50 555</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>194 031</b>	<b>670 128</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>670 128</b>	<b>-50 555</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>670 128</b>	<b>-50 555</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>670 128</b>	<b>-50 555</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		670 128	
Overført fra annen egenkapital			-50 555
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>670 128</b>	<b>-50 555</b>



Organisasjonsnr: 999 004 660  
KDQ EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		15 754 001	26 174 499
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		80 000	
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2, 3</b>	<b>15 834 001</b>	<b>26 174 499</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 834 001</b>	<b>26 174 499</b>

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		1 629	191 071
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 629</b>	<b>191 071</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 633 587	80 421
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 633 587</b>	<b>80 421</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 635 216</b>	<b>271 492</b>

**SUM EIENDELER** **19 469 217** **26 445 991**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		1 233 046	562 919
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 233 046</b>	<b>562 919</b>

**Sum egenkapital** **5** **1 263 046** **592 919**

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



Utsatt skatt		194 031	
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>194 031</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	5 761 691	12 857 708
Øvrig langsiktig gjeld	3	11 155 138	11 614 699
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 916 829</b>	<b>24 472 407</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 110 860</b>	<b>24 472 407</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		43 905	
Betalbar skatt			64 510
Annen kortsiktig gjeld		1 051 406	1 316 155
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 095 310</b>	<b>1 380 665</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 206 170</b>	<b>25 853 072</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 469 217</b>	<b>26 445 991</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	3		
Pantstillelser	3		



Organisasjonsnr: 999 004 660  
KDQ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsregnskap 2021 Kdq Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 999 004 660



## Resultatregnskap

Kdq Eiendom AS

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen driftsinntekt		2 485 791	1 222 782
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 485 791</b>	<b>1 222 782</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	179 200	0
Annen driftskostnad		1 145 404	800 623
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1</b>	<b>1 324 604</b>	<b>800 623</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 161 187</b>	<b>422 159</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	233
Annen rentekostnad		297 029	472 947
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-297 029</b>	<b>-472 715</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		864 159	-50 555
Skattekostnad på ordinært resultat		194 031	0
<b>Ordinært resultat</b>		<b>670 128</b>	<b>-50 555</b>
<b>Ekstraordinære inntekter og kostnader</b>			
<b>Årsresultat</b>		<b>670 128</b>	<b>-50 555</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		670 128	0
Overført fra annen egenkapital		0	50 555
<b>Sum overføringer</b>		<b>670 128</b>	<b>-50 555</b>



### Balanse

Kdq Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		15 754 001	26 174 499
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		80 000	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2, 3</b>	<b>15 834 001</b>	<b>26 174 499</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 834 001</b>	<b>26 174 499</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 629	191 071
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 629</b>	<b>191 071</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 633 587	80 421
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 635 216</b>	<b>271 492</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>19 469 217</b>	<b>26 445 991</b>

Kdq Eiendom AS

Side 3



## Balanse

Kdq Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 233 046	562 919
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 233 046</b>	<b>562 919</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1 263 046</b>	<b>592 919</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt		194 031	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	5 761 691	12 857 708
Øvrig langsiktig gjeld	3	11 155 138	11 614 699
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 916 829</b>	<b>24 472 407</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		43 905	0
Betalbar skatt		0	64 510
Annen kortsiktig gjeld		1 051 406	1 316 155
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 095 310</b>	<b>1 380 665</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 206 170</b>	<b>25 853 072</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>19 469 217</b>	<b>26 445 991</b>

Oslo, 30.09.2022  
Styret i Kdq Eiendom AS

STRANDBERG KIM D P  
Daglig leder/styremedlem

STRANDBERG PETER  
styreleder

Kdq Eiendom AS

Side 4



Kdq Eiendom AS

999 004 660

## NOTER 2021

### Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

Inntektsføring leieinntekter skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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 til stede.

#### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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.

#### 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.

### Note 1 Lønnskostnader

Kdq Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. I henhold til lov er selskapet ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjonsordning.

### Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	26 174 499	0	26 174 499
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	100 000	100 000
Avgang solgte driftsmidler	-10 261 298	0	-10 261 298
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>15 913 201</b>	<b>100 000</b>	<b>16 013 201</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	159 200	20 000	179 200
<b>Bokført verdi 31.12.2021</b>	<b>15 754 001</b>	<b>80 000</b>	<b>15 834 001</b>

Kdq Eiendom AS

Side 5



Kdq Eiendom AS

999 004 660

## NOTER 2021

Årets avskrivninger	159 200	20 000	179 200
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2021</b>	<b>159 200</b>	<b>20 000</b>	<b>179 200</b>

Avskrivningssatser	1 %	20 %
--------------------	-----	------

### Note 3 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-5 761 691	-12 857 708
Langsiktig gjeld til andre	-6 454 650	-6 914 212
<b>Sum</b>	<b>-12 216 341</b>	<b>-19 771 920</b>

### Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	15 754 001	26 174 499
<b>Sum</b>	<b>15 754 001</b>	<b>26 174 499</b>

### Note 4 Aksjonærer

#### Aksjekapitalen i Kdq Eiendom AS pr. 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>30 000</b>

#### Eierstruktur

	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Strandberg Daniel, styremedlem ,daglig leder	50	50,00	50,00
Strandberg Peter, styreleder	50	50,00	50,00
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>



Kdq Eiendom AS

999 004 660

## NOTER 2021

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap/Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	30 000	0	0	562 919	592 919
<b>Pr 01.01.2021</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>562 919</b>	<b>592 919</b>
Årets resultat				670 128	670 128
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 233 047</b>	<b>1 263 047</b>

Eiendomsinvesteringene er i vesentlig grad påvirket av Covid-19 utbruddet som oppstod våren 2020. Dette fordi leiemarkedet i Oslo er influert av Covid19-utbruddet. Styret vurderer det til ikke å være noen ekstraordinær risiko for fortsatt drift utover normal risiko.



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kdq Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert selskapet Kdq Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 670 128. 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.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Agder AS  
Kongens gate 4  
Postboks 56  
N-4661 Kristiansand S

Tlf: +47 38 04 18 90  
Fax: +47 38 02 74 58

E-post: agder@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 964 073 275 MVA

www.rg.no



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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

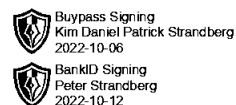
*Andre forhold*

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Inngående balanse kan inneholde feilinformasjon som i vesentlig grad påvirker årets regnskap.

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

Kristiansand, 30.09.2022  
Revisorgruppen Agder AS

  
Ingemar Kørning  
Statsautorisert revisor



# Årsregnskap 2021 Kdq Eiendom AS

**Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 999 004 660**



### Resultatregnskap

Kdq Eiendom AS

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen driftsinntekt		2 485 791	1 222 782
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 485 791</b>	<b>1 222 782</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	179 200	0
Annen driftskostnad		1 145 404	800 623
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1</b>	<b>1 324 604</b>	<b>800 623</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 161 187</b>	<b>422 159</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	233
Annen rentekostnad		297 029	472 947
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-297 029</b>	<b>-472 715</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		864 159	-50 555
Skattekostnad på ordinært resultat		194 031	0
<b>Ordinært resultat</b>		<b>670 128</b>	<b>-50 555</b>
<b>Ekstraordinære inntekter og kostnader</b>			
<b>Årsresultat</b>		<b>670 128</b>	<b>-50 555</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		670 128	0
Overført fra annen egenkapital		0	50 555
<b>Sum overføringer</b>		<b>670 128</b>	<b>-50 555</b>



### Balanse

Kdq Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		15 754 001	26 174 499
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		80 000	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2, 3</b>	<b>15 834 001</b>	<b>26 174 499</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 834 001</b>	<b>26 174 499</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 629	191 071
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 629</b>	<b>191 071</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 633 587	80 421
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 635 216</b>	<b>271 492</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>19 469 217</b>	<b>26 445 991</b>



## Balanse

Kdq Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 233 046	562 919
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 233 046</b>	<b>562 919</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1 263 046</b>	<b>592 919</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt		194 031	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	5 761 691	12 857 708
Øvrig langsiktig gjeld	3	11 155 138	11 614 699
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 916 829</b>	<b>24 472 407</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		43 905	0
Betalbar skatt		0	64 510
Annen kortsiktig gjeld		1 051 406	1 316 155
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 095 310</b>	<b>1 380 665</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 206 170</b>	<b>25 853 072</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>19 469 217</b>	<b>26 445 991</b>

Oslo, 30.09.2022

Styret i Kdq Eiendom AS

STRANDBERG KIM D P  
Daglig leder/styremedlem

STRANDBERG PETER  
styreleder

Kdq Eiendom AS

Side 4



Kdq Eiendom AS

999 004 660

## NOTER 2021

### Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

Inntektsføring leieinntekter skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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 til stede.

#### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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.

#### 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.

### Note 1 Lønnskostnader

Kdq Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. I henhold til lov er selskapet ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjonsordning.

### Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	26 174 499	0	26 174 499
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	100 000	100 000
Avgang solgte driftsmidler	-10 261 298	0	-10 261 298
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>15 913 201</b>	<b>100 000</b>	<b>16 013 201</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	159 200	20 000	179 200
<b>Bokført verdi 31.12.2021</b>	<b>15 754 001</b>	<b>80 000</b>	<b>15 834 001</b>

Kdq Eiendom AS

Side 5



Kdq Eiendom AS

999 004 660

## NOTER 2021

Årets avskrivninger	159 200	20 000	179 200
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2021</b>	<b>159 200</b>	<b>20 000</b>	<b>179 200</b>

Avskrivningssatser	1 %	20 %
--------------------	-----	------

### Note 3 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-5 761 691	-12 857 708
Langsiktig gjeld til andre	-6 454 650	-6 914 212
<b>Sum</b>	<b>-12 216 341</b>	<b>-19 771 920</b>

### Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	15 754 001	26 174 499
<b>Sum</b>	<b>15 754 001</b>	<b>26 174 499</b>

### Note 4 Aksjonærer

#### Aksjekapitalen i Kdq Eiendom AS pr. 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>30 000</b>

#### Eierstruktur

	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Strandberg Daniel, styremedlem ,daglig leder	50	50,00	50,00
Strandberg Peter, styreleder	50	50,00	50,00
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>



Kdq Eiendom AS

999 004 660

## NOTER 2021

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap/Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	30 000	0	0	562 919	592 919
<b>Pr 01.01.2021</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>562 919</b>	<b>592 919</b>
Årets resultat				670 128	670 128
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 233 047</b>	<b>1 263 047</b>

Eiendomsinvesteringene er i vesentlig grad påvirket av Covid-19 utbruddet som oppstod våren 2020. Dette fordi leiemarkedet i Oslo er influert av Covid19-utbruddet. Styret vurderer det til ikke å være noen ekstraordinær risiko for fortsatt drift utover normal risiko.