



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 566 174
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: QUALITY LIVING RESIDENTIAL AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Lars Landmark
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 31.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		37 086	69 385
Sum kostnader		37 086	69 385
Driftsresultat		-37 086	-69 385
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		-37 086	-69 385
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-37 086	-69 385
Årsresultat		-37 086	-69 385



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Aktiverte utgifter i forbindelse med kjøp av datterselskap	2	6 789 683	0
Sum finansielle anleggsmidler		6 789 683	0
Sum anleggsmidler		6 789 683	0
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 181 244	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 181 244	
Sum omløpsmidler		9 181 244	0
SUM EIENDELER		15 970 927	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	1 000 000	30 000
Overkurs		15 008 776	9 930
Sum innskutt egenkapital	6	16 008 776	39 930
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-106 471	-69 385
Sum opptjent egenkapital		-106 471	-69 385
Sum egenkapital		15 902 305	-29 455



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	23 392
Annen kortsiktig gjeld		68 622	6 063
Sum kortsiktig gjeld		68 622	29 455
Sum gjeld		68 622	29 455
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 970 927	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 611745

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 566 174
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: QUALITY LIVING RESIDENTIAL AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Lars Landmark
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 14.08.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 566 174
QUALITY LIVING RESIDENTIAL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		37 086	69 385
Sum kostnader		37 086	69 385
Driftsresultat		-37 086	-69 385
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		-37 086	-69 385
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-37 086	-69 385
Årsresultat		-37 086	-69 385



Organisasjonsnr: 921 566 174
QUALITY LIVING RESIDENTIAL AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Aktiverte utgifter i forbindelse med kjøp av datterselskap	2	6 789 683	0
Sum finansielle anleggsmidler		6 789 683	0

Sum anleggsmidler		6 789 683	0
--------------------------	--	------------------	----------

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 181 244	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 181 244	

Sum omløpsmidler		9 181 244	0
-------------------------	--	------------------	----------

SUM EIENDELER		15 970 927	0
----------------------	--	-------------------	----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	3	1 000 000	30 000
Overkurs		15 008 776	9 930
Sum innskutt egenkapital	6	16 008 776	39 930

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-106 471	-69 385
Sum opptjent egenkapital		-106 471	-69 385

Sum egenkapital		15 902 305	-29 455
------------------------	--	-------------------	----------------

Sum langsiktig gjeld		0	0
-----------------------------	--	----------	----------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		0	23 392
Annen kortsiktig gjeld		68 622	6 063
Sum kortsiktig gjeld		68 622	29 455



Sum gjeld	68 622	29 455
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 970 927	0



Organisasjonsnr: 921 566 174
QUALITY LIVING RESIDENTIAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Quality Living Residential AS		Resultatregnskap	
	Noter	2020	2019
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-37 086	-69 385
Sum driftskostnader		-37 086	-69 385
Driftsresultat		-37 086	-69 385
Resultat før skatt		-37 086	-69 385
Skattekostnad	5	0	0
Årsresultat		-37 086	-69 385
Disponeringer			
Overført udekket tap		37 086	69 385
Sum disponeringer		37 086	69 385

Penneo Dokumentnøkkel: CEKBF-WKT8-KN7W1-W5Y0-AGY08-4AAUD



Quality Living Residential AS		Balanse	
	Noter	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Aktiverte utgifter i forbindelse med kjøp av datterselskap	2	6 789 683	0
Sum finansielle anleggsmidler		6 789 683	0
SUM ANLEGGSMIDLER		6 789 683	0
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Sum fordringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 181 244	0
SUM OMLØPSMIDLER		9 181 244	0
SUM EIENDELER		15 970 927	0

Penneo Dokumentnøkkel: CEKBF-WKT78-KN7W1-W5Y0-AGY08-4AAUD



Quality Living Residential AS		Balanse	
	Noter	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	1 000 000	30 000
Overkurs		15 008 776	9 930
Sum innskutt egenkapital	6	16 008 776	39 930
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-106 471	-69 385
Sum opptjent egenkapital		-106 471	-69 385
SUM EGENKAPITAL		15 902 305	-29 455
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	23 392
Annen kortsiktig gjeld		68 622	6 063
Sum kortsiktig gjeld		68 622	29 455
SUM GJELD		68 622	29 455
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 970 927	0

Oslo, 16.06.2021

Baard Schumann, styrets leder (signeres elektronisk)
Stig Eidissen, styremedlem (signeres elektronisk)
Henrik Baumann, styremedlem (signeres elektronisk)
Nils Eirik Wenaas, styremedlem (signeres elektronisk)
Paul Børseth, styremedlem (signeres elektronisk)

Penneo Dokumentnøkkel: CEKBF-WKT78-KN7W1-WY5Y0-AGY08-4AAUD



Quality Living Residential AS

Noter 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende 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 nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Leieinntekter inntektsføres i henhold til opptjeningsprinsippet.

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt tilknyttet egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note 2 Garantier

Selskapet har inngått en aksjekjøpsavtale om erverv av aksjene i Ulven Vest AS, med forventet overtakelse i Q2-2023. I henhold til aksjekjøpsavtalen har samtlige av selskapets aksjonærer utstedt selvskyldnergaranti på sin pro-rata eierandel av et garantibeløp stort 385,9m NOK. Dette beløpet vil inngå i en ny kapitalforhøyelse i selskapet nærmere overtakelse.

Selskapet har videre kommitert seg til å erverve samtlige aksjer i Ulven Vest AS, med forventet overtakelse i Q2-2023. Det er planlagt å innhente fremmedkapitalfinansiering i selskapet nærmere forventet overtakelse.

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital på kr. 1 000 000 består av 1 000 aksjer à kr. 1 000. Alle aksjer har lik stemmerett.

Selskapets aksjekapital består av følgende aksjonærer:

Aksjeklasse	Aksjonær	Representant i styret	Antall aksjer	Eierandel
A-aksjer	Oslo Pensjonsforsikring AS	Paul Børseth	250	25 %
A-aksjer	Wenaas EFTF AS	Nils Eirik Wenaas	100	10 %
A-aksjer	HBH AS	Henrik Baumann	60	6 %
A-aksjer	Middelborg Invest AS		50	5 %
A-aksjer	UFI AS		50	5 %
A-aksjer	Øvrige aksjonærer med <5%		460	46 %
B-aksjer	Mojo Capital AS	Baard Schumann	30	3 %



Quality Living Residential AS

Noter 2020

Note 4 Antall ansatte, ytelser til ledende personer, revisor mv.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.

Det er i året ikke utbetalt noen honorarer til styrets medlemmer.

Selskapet hadde fravalgt revisjon for 2019, og selskapet har dermed ikke kostnadsført honorar til revisor i 2020.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	0	
Brutto endring utsatt skatt	0	-15 264
Årets totale skattekostnad	0	-15 264
Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	-37 086	-69 385
Permanente forskjeller	-17 031 524	0
Endring midlertidige forskjeller	0	0
Alminnelig inntekt - Grunnlag betalbar skatt i resultatregnskapet	-17 068 610	-69 385
Utbetalt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0
Avsatt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0
Grunnlag betalbar skatt i balansen	-17 068 610	-69 385
Beregnet betalbar skatt i resultatregnskapet (22 %)	0	0
Beregnet betalbar skatt i balansen (22 %)	0	0
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2020	2019
Eiendom	0	
Underskudd til fremføring	-17 158 065	-89 455
Sum grunnlag utsatt skatt	-17 158 065	-89 455
Sum utsatt skatt/ (skattefordel) (22 %)	-3 774 774	-19 680
Sum utsatt skatt/ (skattefordel) (22 %) i resultatregnskapet	0	0

Selskapet har for 2020 valgt å ikke regnskapsføre utsatt skattefordel.

Note 6 Egenkapitalbevegelse

Disponering av årets resultat	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	30 000	9 930	-69 385	-29 455
Kapitalforhøyelse	970 000	14 998 846		15 968 846
Årets resultat			-37 086	-37 086
Egenkapital 31.12	1 000 000	15 008 776	-106 471	15 902 305

Note 7 Fortsatt drift

Som en følge av Coronaepidemien, og de menneskelige og økonomiske konsekvensene denne har for samfunnet, kan dette også kunne komme til å få konsekvenser for selskapet. De vesentligste økonomiske risikofaktorene for selskapet vil være bortfall av inntekter, verdireduksjon på selskapets eiendeler og brudd på lånebetingelser/covenants. På nåværende tidspunkt har selskapet derimot ikke mottatt informasjon om at noen av risikofaktorene vil inntreffe for selskapet, og det er derfor vanskelig å estimere evt. beløpsmessige konsekvenser.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.



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."

Baard Schumann

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-861432

IP: 95.34.xxx.xxx

2021-06-23 06:28:42Z



Stig Eidissen

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-900023

IP: 89.8.xxx.xxx

2021-06-23 06:49:31Z



Nils Eirik Wenaas

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-591592

IP: 217.13.xxx.xxx

2021-06-23 07:39:35Z



Paul Børseth

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-101311

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-06-23 11:44:36Z



Henrik Baumann

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1196197

IP: 62.92.xxx.xxx

2021-06-24 06:47:18Z



Penneo Dokumentnøkkel: CEKBF-WKT7W1-WV5Y0-AGV08-4A4UD

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



berge lundal

Til generalforsamlingen i Quality Living Residential AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Quality Living Residential AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064

side 1 av 2

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

SIGNICAT



Uavhengig revisors beretning for 2020
Quality Living Residential AS

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov, og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 16. juni 2021
berge & lundal revisjonsselskap as

*elektronisk signert

Ingrid Tveiten
statsautorisert revisor



Elektronisk signatur

Signert av

Tveiten, Ingrid

 **bankID**

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

24.06.2021 11.00.11

Signaturmetode

Norwegian BankID

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.