



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 015 191
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 15
0250 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: MALLING & CO FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 986015191

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		96	7 300
Annen driftsinntekt		3 386 142	3 904 748
Sum inntekter		3 386 238	3 912 048
Kostnader			
Varekostnad			6 300
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	242 643	262 645
Annen driftskostnad		1 258 782	668 443
Sum kostnader		1 501 425	937 388
Driftsresultat		1 884 812	2 974 660
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 959	
Annen finansinntekt			797 606
Sum finansinntekter		4 959	797 606
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3, 4	617 362	
Annen finanskostnad		50	1 178 083
Sum finanskostnader		617 412	1 178 083
Netto finans		-612 453	-380 477
Ordinært resultat før skattekostnad		1 272 359	2 594 183
Skattekostnad på ordinært resultat	5	279 919	570 721
Ordinært resultat etter skattekostnad		992 440	2 023 462
Årsresultat	6	992 440	2 023 462
Årsresultat etter minoritetsinteresser		992 440	2 023 462
Totalresultat		992 440	2 023 462



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		992 440	2 023 462
Sum overføringer og disponeringer		992 440	2 023 462



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	22 467 307	20 508 177
Sum varige driftsmidler	7	22 467 307	20 508 177
Sum anleggsmidler		22 467 307	20 508 177
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 313	244 834
Andre kortsiktige fordringer		129 176	9 712
Sum fordringer		130 489	254 546
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 627 535	189 133
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 627 535	189 133
Sum omløpsmidler		9 758 025	443 679
SUM EIENDELER		32 225 332	20 951 856
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		900 000	900 000
Overkurs		4 700 000	4 700 000
Sum innskutt egenkapital		5 600 000	5 600 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	9 277 874	8 285 434
Sum opptjent egenkapital		9 277 874	8 285 434
Sum egenkapital		14 877 874	13 885 434
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 408 734	1 366 354
Sum avsetninger for forpliktelser		1 408 734	1 366 354
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	3		
Obligasjonslån	3		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Langsiktig konserngjeld	3, 4	15 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		15 000 000	
Sum langsiktig gjeld		16 408 734	1 366 354
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		185 968	92 011
Betalbar skatt	5	237 539	526 063
Skyldig offentlige avgifter			
Annen kortsiktig gjeld	4	515 218	5 081 994
Sum kortsiktig gjeld		938 724	5 700 068
Sum gjeld		17 347 458	7 066 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 225 332	20 951 856
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 498376

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 015 191
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 15
0250 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: MALLING & CO FORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

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 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, 23.06.2022

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: 986 015 191
KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		96	7 300
Annen driftsinntekt		3 386 142	3 904 748
Sum inntekter		3 386 238	3 912 048
Kostnader			
Varekostnad			6 300
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	242 643	262 645
Annen driftskostnad		1 258 782	668 443
Sum kostnader		1 501 425	937 388
Driftsresultat		1 884 812	2 974 660
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 959	
Annen finansinntekt			797 606
Sum finansinntekter		4 959	797 606
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3, 4	617 362	
Annen finanskostnad		50	1 178 083
Sum finanskostnader		617 412	1 178 083
Netto finans		-612 453	-380 477
Ordinært resultat før skattekostnad		1 272 359	2 594 183
Skattekostnad på ordinært resultat	5	279 919	570 721
Ordinært resultat etter skattekostnad		992 440	2 023 462
Årsresultat	6	992 440	2 023 462
Årsresultat etter minoritetsinteresser		992 440	2 023 462
Totalresultat		992 440	2 023 462
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		992 440	2 023 462
Sum overføringer og disponeringer		992 440	2 023 462





Organisasjonsnr: 986 015 191
KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	22 467 307	20 508 177
Sum varige driftsmidler	7	22 467 307	20 508 177
Sum anleggsmidler		22 467 307	20 508 177
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 313	244 834
Andre kortsiktige fordringer		129 176	9 712
Sum fordringer		130 489	254 546
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		9 627 535	189 133
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 627 535	189 133
Sum omløpsmidler		9 758 025	443 679
SUM EIENDELER		32 225 332	20 951 856
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		900 000	900 000
Overkurs		4 700 000	4 700 000
Sum innskutt egenkapital		5 600 000	5 600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	9 277 874	8 285 434
Sum opptjent egenkapital		9 277 874	8 285 434
Sum egenkapital		14 877 874	13 885 434
Gjeld			



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 408 734	1 366 354
Sum avsetninger for forpliktelser		1 408 734	1 366 354
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	3		
Obligasjonslån	3		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Langsiktig konserngjeld	3, 4	15 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		15 000 000	
Sum langsiktig gjeld		16 408 734	1 366 354
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		185 968	92 011
Betalbar skatt	5	237 539	526 063
Skyldig offentlige avgifter			
Annen kortsiktig gjeld	4	515 218	5 081 994
Sum kortsiktig gjeld		938 724	5 700 068
Sum gjeld		17 347 458	7 066 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 225 332	20 951 856
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Organisasjonsnr: 986 015 191
KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

0

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
Kristian Augusts Gate 10 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 986 015 191



RESULTATREGNSKAP

KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt		96	7 300
Annen driftsinntekt		3 386 142	3 904 748
Sum driftsinntekter		3 386 238	3 912 048
Varekostnad		0	6 300
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	242 643	262 645
Annen driftskostnad		1 258 782	668 443
Sum driftskostnader		1 501 425	937 388
Driftsresultat		1 884 812	2 974 660
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		4 959	0
Annen finansinntekt		0	797 606
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3, 4	617 362	0
Annen finanskostnad		50	1 178 083
Resultat av finansposter		-612 453	-380 477
Ordinært resultat før skattekostnad		1 272 359	2 594 183
Skattekostnad på ordinært resultat	5	279 919	570 721
Ordinært resultat		992 440	2 023 462
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	6	992 440	2 023 462
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		992 440	2 023 462
Sum overføringer		992 440	2 023 462



BALANSE

KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	22 467 307	20 508 177
Sum varige driftsmidler	7	22 467 307	20 508 177
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		22 467 307	20 508 177
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 313	244 834
Andre kortsiktige fordringer		129 176	9 712
Sum fordringer		130 489	254 546
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 627 535	189 133
Sum omløpsmidler		9 758 025	443 679
Sum eiendeler		32 225 332	20 951 856



BALANSE

KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		900 000	900 000
Overkurs		4 700 000	4 700 000
Sum innskutt egenkapital		5 600 000	5 600 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	9 277 874	8 285 434
Sum opptjent egenkapital		9 277 874	8 285 434
Sum egenkapital		14 877 874	13 885 434
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	1 408 734	1 366 354
Sum avsetning for forpliktelser		1 408 734	1 366 354
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3, 4	15 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		15 000 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		185 968	92 011
Betalbar skatt	5	237 539	526 063
Annen kortsiktig gjeld	4	515 218	5 081 994
Sum kortsiktig gjeld		938 724	5 700 068
Sum gjeld		17 347 458	7 066 422
Sum egenkapital og gjeld		32 225 332	20 951 856

Styret i Kristian Augusts Gate 10 AS

Håvard Reigstad Skogvoll
styreleder



KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

986 015 191

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntektene måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieinsentiver i form av leierabatter eller lignende periodiseres lineært over leieperioden slik at inntekten innregnes lineært over leieperioden.

Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelser.

Felleskostnader nettoføres.

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.

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

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

Kristian Augusts Gate 10 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen sysselsatte.



KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

986 015 191

Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Anlegg under utførelse	Teknisk installasjon	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	23 156 503	2 000 000	0	55 392	25 211 895
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	2 201 774	0	2 201 774
Anskaffelseskost 31.12.2021	23 156 503	2 000 000	2 201 774	55 392	27 413 669
Akkumulerte avskrivninger	4 913 124	0	0	33 237	4 946 361
Bokført verdi pr. 31.12.2021	18 243 379	2 000 000	2 201 774	22 155	22 467 307
Årets avskrivninger	231 565	0	0	11 078	242 643
Avskrivningssats	1 %, lineært	0	0	20 %, lineært	

Pant i eiendom:

Se egen note.



KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

986 015 191

Note 3 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2021	2020
Øvrig langsiktig gjeld	15 000 000	0
Sum	15 000 000	0

Selskapets langsiktige gjeld per 31.12.2021 er gjeld til morselskapet CMNRE III KA10 HOLDCO AS. Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår, renten er satt til 5 % per år. Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.

Årets rentekostnader på langsiktig gjeld til mor er beregnet til kr 617 362.



KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

986 015 191

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	15 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	383 333	5 011 111
Sum	15 383 333	5 011 111

Selskapets langsiktige gjeld per 31.12.2021 er gjeld til morselskapet CMNRE III KA10 HOLDCO AS. Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår, renten er satt til 5 % per år. Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.

Årets rentekostnader på langsiktig gjeld til mor er beregnet til kr 617 362.



KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

986 015 191

Note 5 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	237 539	526 063
Endring i utsatt skatt	42 380	44 658
Skattekostnad ordinært resultat	279 919	570 721
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 272 359	2 594 183
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-192 638	-202 987
Skattepliktig inntekt	1 079 721	2 391 196
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	237 539	526 063
Sum betalbar skatt i balansen	237 539	526 063

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	6 403 336	6 210 698	-192 638
Sum	6 403 336	6 210 698	-192 638
Grunnlag for utsatt skatt	6 403 336	6 210 698	-192 638
Utsatt skatt (22 %)	1 408 734	1 366 354	-42 380



KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

986 015 191

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	900 000	4 700 000	8 285 434	13 885 434
Årets resultat			992 440	992 440
Pr 31.12.2021	900 000	4 700 000	9 277 874	14 877 874

Note 7 Pantstillelser og garantier

Morselskapet CMNRE III KA10 HOLDCO AS har tatt pant i eiendommen Kristian Augusts gate 10 gnr. 209 bnr. 157 i forbindelse med eksternt lån. Pantkravets totale størrelse er på kr 72 000 000. Se regnskapet for CMNRE III KA10 HOLDCO AS for ytterligere informasjon vedrørende pantkravet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kristian Augusts Gate 10 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kristian Augusts Gate 10 AS som 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

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.

Ledelsens 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgjøre 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 skyldes misligheter eller feil og 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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



Building a better
working world

høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 7. juni 2022
ERNST & YOUNG AS

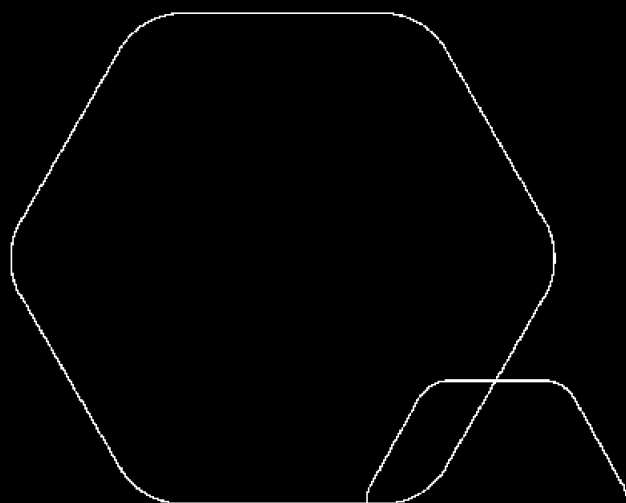
Andreas Lie
statsautorisert revisor




Årsregnskap 2021

Kristian Augusts Gate 10 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 986 015 191

 rkmkzvP_q-S1NyfDP09



RESULTATREGNSKAP

KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt		96	7 300
Annen driftsinntekt		3 386 142	3 904 748
Sum driftsinntekter		3 386 238	3 912 048
Varekostnad		0	6 300
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	242 643	262 645
Annen driftskostnad		1 258 782	668 443
Sum driftskostnader		1 501 425	937 388
Driftsresultat		1 884 812	2 974 660
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		4 959	0
Annen finansinntekt		0	797 606
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3, 4	617 362	0
Annen finanskostnad		50	1 178 083
Resultat av finansposter		-612 453	-380 477
Ordinært resultat før skattekostnad		1 272 359	2 594 183
Skattekostnad på ordinært resultat	5	279 919	570 721
Ordinært resultat		992 440	2 023 462
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	6	992 440	2 023 462
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		992 440	2 023 462
Sum overføringer		992 440	2 023 462



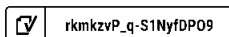
BALANSE

KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	22 467 307	20 508 177
Sum varige driftsmidler	7	22 467 307	20 508 177
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		22 467 307	20 508 177
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 313	244 834
Andre kortsiktige fordringer		129 176	9 712
Sum fordringer		130 489	254 546
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 627 535	189 133
Sum omløpsmidler		9 758 025	443 679
Sum eiendeler		32 225 332	20 951 856

KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

SIDE 3





BALANSE

KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		900 000	900 000
Overkurs		4 700 000	4 700 000
Sum innskutt egenkapital		5 600 000	5 600 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	9 277 874	8 285 434
Sum opptjent egenkapital		9 277 874	8 285 434
Sum egenkapital		14 877 874	13 885 434
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	1 408 734	1 366 354
Sum avsetning for forpliktelser		1 408 734	1 366 354
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3, 4	15 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		15 000 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		185 968	92 011
Betalbar skatt	5	237 539	526 063
Annen kortsiktig gjeld	4	515 218	5 081 994
Sum kortsiktig gjeld		938 724	5 700 068
Sum gjeld		17 347 458	7 066 422
Sum egenkapital og gjeld		32 225 332	20 951 856

Styret i Kristian Augusts Gate 10 AS

Håvard Reigstad Skogvoll
styreleder



KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

986 015 191

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntektene måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieinsentiver i form av leierabatter eller lignende periodiseres lineært over leieperioden slik at inntekten innregnes lineært over leieperioden.

Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelser.

Felleskostnader nettoføres.

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.

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

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

Kristian Augusts Gate 10 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen sysselsatte.



KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

986 015 191

Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Anlegg under utførelse	Teknisk installasjon	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	23 156 503	2 000 000	0	55 392	25 211 895
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	2 201 774	0	2 201 774
Anskaffelseskost 31.12.2021	23 156 503	2 000 000	2 201 774	55 392	27 413 669
Akkumulerte avskrivninger	4 913 124	0	0	33 237	4 946 361
Bokført verdi pr. 31.12.2021	18 243 379	2 000 000	2 201 774	22 155	22 467 307
Årets avskrivninger	231 565	0	0	11 078	242 643
Avskrivningssats	1 %, lineært	0	0	20 %, lineært	

Pant i eiendom:

Se egen note.



KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

986 015 191

Note 3 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2021	2020
Øvrig langsiktig gjeld	15 000 000	0
Sum	15 000 000	0

Selskapets langsiktige gjeld per 31.12.2021 er gjeld til morselskapet CMNRE III KA10 HOLDCO AS. Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår, renten er satt til 5 % per år. Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.

Årets rentekostnader på langsiktig gjeld til mor er beregnet til kr 617 362.



KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

986 015 191

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	15 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	383 333	5 011 111
Sum	15 383 333	5 011 111

Selskapets langsiktige gjeld per 31.12.2021 er gjeld til morselskapet CMNRE III KA10 HOLDCO AS. Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår, renten er satt til 5 % per år. Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.

Årets rentekostnader på langsiktig gjeld til mor er beregnet til kr 617 362.



KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

986 015 191

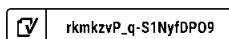
Note 5 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	237 539	526 063
Endring i utsatt skatt	42 380	44 658
Skattekostnad ordinært resultat	279 919	570 721
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 272 359	2 594 183
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-192 638	-202 987
Skattepliktig inntekt	1 079 721	2 391 196
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	237 539	526 063
Sum betalbar skatt i balansen	237 539	526 063

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	6 403 336	6 210 698	-192 638
Sum	6 403 336	6 210 698	-192 638
Grunnlag for utsatt skatt	6 403 336	6 210 698	-192 638
Utsatt skatt (22 %)	1 408 734	1 366 354	-42 380

Side 9



rkmkzvP_q-S1NyfDP09



KRISTIAN AUGUSTS GATE 10 AS

986 015 191

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	900 000	4 700 000	8 285 434	13 885 434
Årets resultat			992 440	992 440
Pr 31.12.2021	900 000	4 700 000	9 277 874	14 877 874

Note 7 Pantstillelser og garantier

Morselskapet CMNRE III KA10 HOLDCO AS har tatt pant i eiendommen Kristian Augusts gate 10 gnr. 209 bnr. 157 i forbindelse med eksternt lån. Pantkravets totale størrelse er på kr 72 000 000. Se regnskapet for CMNRE III KA10 HOLDCO AS for ytterligere informasjon vedrørende pantkravet.



Document history

COMPLETED BY ALL:
04.06.2022 09:08

SENT BY OWNER:
Martine Røst Skjerve · 03.06.2022 12:26

DOCUMENT ID:
S1NyfDPO9

ENVELOPE ID:
rkmzvP_q-S1NyfDPO9

DOCUMENT NAME:
2021_Kristian Augusts Gate 10 AS Årsregnskap 2021.pdf
10 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
2021_Kristian Augusts Gate 10 AS Årsregnskap 2021.pdf-pAdES-S
yzxzwvd5.pdf

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Håvard Reigstad Skogvoll hsk@clp.no	Signed Authenticated	04.06.2022 09:08 04.06.2022 09:08	eID Medium	Norwegian BankID (DOB: 1972/01/20) +4748012328

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed