



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	913 529 669
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KERU EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Skeiddalen 15B 8070 BODØ

### 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:	Runar Andre Evjen Knudsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.05.2022

### 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, 03.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		126 567	128 016
Annen driftsinntekt		4 804 684	4 115 026
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 931 251</b>	<b>4 243 042</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	489 512	206 261
Annen driftskostnad		1 481 680	1 200 828
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 971 192</b>	<b>1 407 089</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 960 059</b>	<b>2 835 953</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	316 845	365 230
Annen renteinntekt		69 746	13 359
Annen finansinntekt	7	1 072 000	1 500 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 458 591</b>	<b>1 878 589</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		207 480	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	85 579	54 040
Annen rentekostnad		1 594 595	1 425 965
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 887 654</b>	<b>1 480 005</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-429 063</b>	<b>398 584</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 530 996</b>	<b>3 234 537</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	366 624	381 598
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 164 372</b>	<b>2 852 939</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>2 164 372</b>	<b>2 852 939</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 164 372</b>	<b>2 852 939</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 164 372</b>	<b>2 852 939</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		2 164 372	2 852 939
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 164 372</b>	<b>2 852 939</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	53 746 530	36 086 558
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2, 3	<b>53 746 530</b>	<b>36 086 558</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 7	21 892 696	19 692 696
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	6	5 721 755	7 154 910
Investeringer i tilknyttet selskap	7	1 425 764	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 184 174	2 125 200
Investeringer i aksjer og andeler	7		
Andre langsiktige fordringer		4 363 634	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>35 588 023</b>	<b>28 972 806</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>89 334 553</b>	<b>65 059 364</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	58 616	58 522
Andre kortsiktige fordringer	6	66 767	56 967
Konsernfordringer	6	1 072 000	500 000
<b>Sum fordringer</b>	6	<b>1 197 383</b>	<b>615 489</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Markedsbaserte aksjer	9	1 794 520	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 794 520</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 729 733	3 845 157
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 729 733</b>	<b>3 845 157</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 721 636</b>	<b>4 460 646</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>95 056 189</b>	<b>69 520 009</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 5	8 359 000	8 359 000
Beholdning av egne aksjer	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 359 000</b>	<b>8 359 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		10 874 027	8 709 655
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 874 027</b>	<b>8 709 655</b>

<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>19 233 027</b>	<b>17 068 655</b>
------------------------	---	-------------------	-------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	78 285	20 998
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>78 285</b>	<b>20 998</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 6	67 000 000	46 855 500
Langsiktig konserngjeld	6		
Øvrig langsiktig gjeld	3	7 167 551	4 609 232
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>74 167 551</b>	<b>51 464 732</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>74 245 836</b>	<b>51 485 730</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leverandørgjeld	6	653 749	139 594
Betalbar skatt	8	309 337	367 625
Annen kortsiktig gjeld	6	614 240	458 406
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>1 577 326</b>	<b>965 624</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 823 162</b>	<b>52 451 355</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>95 056 189</b>	<b>69 520 009</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	3		
Pantstillelser	3		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 735476

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 529 669  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KERU EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Skeiddalen 15B  
8070 BODØ

#### 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: Runar Andre Evjen Knudsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

#### 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, 30.07.2022

---

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: 913 529 669  
KERU EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		126 567	128 016
Annen driftsinntekt		4 804 684	4 115 026
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 931 251</b>	<b>4 243 042</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	489 512	206 261
Annen driftskostnad		1 481 680	1 200 828
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 971 192</b>	<b>1 407 089</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 960 059</b>	<b>2 835 953</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	316 845	365 230
Annen renteinntekt		69 746	13 359
Annen finansinntekt	7	1 072 000	1 500 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 458 591</b>	<b>1 878 589</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		207 480	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	85 579	54 040
Annen rentekostnad		1 594 595	1 425 965
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 887 654</b>	<b>1 480 005</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-429 063</b>	<b>398 584</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	366 624	381 598
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 164 372</b>	<b>2 852 939</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>2 164 372</b>	<b>2 852 939</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 164 372</b>	<b>2 852 939</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 164 372</b>	<b>2 852 939</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			





Avsatt til annen egenkapital	2 164 372	2 852 939
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>2 164 372</b>	<b>2 852 939</b>



Organisasjonsnr: 913 529 669  
KERU EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 8

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 2 53 746 530 36 086 558

Maskiner og anlegg 2

Skip og flytende 2

installasjoner 2

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 2

**Sum varige driftsmidler** 2, 3 **53 746 530** **36 086 558**

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3, 7 21 892 696 19 692 696

Investering i annet

foretak i samme konsern 7

Lån til foretak i samme 6 5 721 755 7 154 910

konsern

Investeringer i

tilknyttet selskap 7 1 425 764

Lån til tilknyttet

selskap og felles

kontrollert virksomhet 2 184 174 2 125 200

Investeringer i aksjer og

andeler 7

Andre langsiktige

fordringer 4 363 634

**Sum finansielle**

**anleggsmidler** **35 588 023** **28 972 806**

**Sum anleggsmidler** **89 334 553** **65 059 364**

### Omløpsmidler

#### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 6 58 616 58 522

Andre kortsiktige

fordringer 6 66 767 56 967

Konsernfordringer 6 1 072 000 500 000

**Sum fordringer** 6 **1 197 383** **615 489**

##### Investeringer

Aksjer og andeler i

foretak i samme konsern 7

Markedsbaserte aksjer 9 1 794 520



<b>Sum investeringer</b>		<b>1 794 520</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 729 733	3 845 157
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 729 733</b>	<b>3 845 157</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 721 636</b>	<b>4 460 646</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>95 056 189</b>	<b>69 520 009</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	8 359 000	8 359 000
Beholdning av egne aksjer	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 359 000</b>	<b>8 359 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 874 027	8 709 655
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 874 027</b>	<b>8 709 655</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>19 233 027</b>	<b>17 068 655</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	78 285	20 998
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>78 285</b>	<b>20 998</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 6	67 000 000	46 855 500
Langsiktig konserngjeld	6		
Øvrig langsiktig gjeld	3	7 167 551	4 609 232
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>74 167 551</b>	<b>51 464 732</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>74 245 836</b>	<b>51 485 730</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	653 749	139 594
Betalbar skatt	8	309 337	367 625
Annen kortsiktig gjeld	6	614 240	458 406
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>1 577 326</b>	<b>965 624</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 823 162</b>	<b>52 451 355</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>95 056 189</b>	<b>69 520 009</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	3		
Pantstillelser	3		



Organisasjonsnr: 913 529 669  
KERU EIENDOM 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:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



**KPMG AS**  
Energihuset - Jernbaneveien 85  
Postboks 1434  
8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Keru Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Keru Eiendom AS' årsregnskap 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Permeo Dokumentnøkkel: YCUEQ-OH37W-H06GE-GOACY-NN5W5-YDDW3



Uavhengig revisors beretning - Keru Eiendom AS

avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bodø, 27. mai 2022  
KPMG AS

Remi Selsbakk  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: YCUEQ-OH37W-H06GE-GOACY-NN5W5-YDDW3



# 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."

## Remi Egil Selsbakk

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-256526

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-05-27 14:01:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YCUEQ-OH37W-H06GE-GOACY-NN5W5-YDDW3

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>



# Årsregnskap 2021 Keru Eiendom AS

**Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet**

Penneo Dokumentnøkkel: QSCXE-7CEY5-UZBQU-7XUHA-XOUE6-ZG3H4

**Org.nr.: 913 529 669**





<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Keru Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Salgsinntekt		126 567	128 016
Annen driftsinntekt		4 804 684	4 115 026
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 931 251</b>	<b>4 243 042</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	489 512	206 261
Annen driftskostnad		1 481 680	1 200 828
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 971 192</b>	<b>1 407 089</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 960 059</b>	<b>2 835 953</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	316 845	365 230
Annen renteinntekt		69 746	13 359
Annen finansinntekt	7	1 072 000	1 500 000
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		207 480	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	85 579	54 040
Annen rentekostnad		1 594 595	1 425 965
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-429 063</b>	<b>398 584</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		2 530 996	3 234 537
Skattekostnad på ordinært resultat	8	366 624	381 598
<b>Ordinært resultat</b>		<b>2 164 372</b>	<b>2 852 939</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>2 164 372</b>	<b>2 852 939</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		2 164 372	2 852 939
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 164 372</b>	<b>2 852 939</b>
<b>Keru Eiendom AS</b>			<b>Side 2</b>

Penneo Dokumentnøkkel: QSCXE-7CEYS-UZBQU-7XUHA-XOUE6-ZG3H4



<b>Balanse</b>			
<b>Keru Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	53 746 530	36 086 558
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2, 3</b>	<b>53 746 530</b>	<b>36 086 558</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3, 7	21 892 696	19 692 696
Lån til foretak i samme konsern	6	5 721 755	7 154 910
Investeringer i tilknyttet selskap	7	1 425 764	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 184 174	2 125 200
Andre langsiktige fordringer		4 363 634	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>35 588 023</b>	<b>28 972 806</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>89 334 553</b>	<b>65 059 364</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	58 616	58 522
Andre kortsiktige fordringer	6	66 767	56 967
Konsernfordringer	6	1 072 000	500 000
<b>Sum fordringer</b>	<b>6</b>	<b>1 197 383</b>	<b>615 489</b>
Markedsbaserte aksjer	9	1 794 520	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 794 520</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 729 733	3 845 157
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 721 636</b>	<b>4 460 646</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>95 056 189</b>	<b>69 520 009</b>
<b>Keru Eiendom AS</b>			<b>Side 3</b>

Penneo Dokumentnøkkel: QSCXE-7CEYS-UZBQU-7XUHA-XOUJ6-ZG3H4



<b>Balanse</b>			
<b>Keru Eiendom AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	8 359 000	8 359 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 359 000</b>	<b>8 359 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 874 027	8 709 655
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 874 027</b>	<b>8 709 655</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>19 233 027</b>	<b>17 068 655</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	8	78 285	20 998
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>78 285</b>	<b>20 998</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 6	67 000 000	46 855 500
Øvrig langsiktig gjeld	3	7 167 551	4 609 232
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>74 167 551</b>	<b>51 464 732</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	653 749	139 594
Betalbar skatt	8	309 337	367 625
Annen kortsiktig gjeld	6	614 240	458 406
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>1 577 326</b>	<b>965 624</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 823 162</b>	<b>52 451 355</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>95 056 189</b>	<b>69 520 009</b>
Styret i Keru Eiendom AS			
<hr/> Runar Andre Evjen Knudsen styreleder		<hr/> Kenneth Hanssen styremedlem	
<b>Keru Eiendom AS</b>		<b>Side 4</b>	

Penneo Dokumentnøkkel: QSCXE-7CEYS-UZBQU-7XUHA-XOUE6-ZG3H4



## Keru Eiendom AS

913 529 669

### Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter inntektsføres i perioden leietaker disponerer leieobjektet.

### 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.

### Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### 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.

Penneo Dokumentnøkkel: QSCXE-7CEY5-UZBQUJ-7XUHA-XOUE6-ZG3H4

**Keru Eiendom AS****913 529 669****Note 1 Lønnskostnader**

Keru Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

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

**Note 2 Anleggsmidler**

	<b>Bygninger og tomter</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	37 009 900	37 009 900
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	18 149 484	18 149 484
<b>= Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>55 159 384</b>	<b>55 159 384</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	1 412 854	1 412 854
<b>= Bokført verdi 31.12.21</b>	<b>53 746 530</b>	<b>53 746 530</b>
Årets ordinære avskrivninger	489 512	489 512

**Note 3 Pantstillelser og garantier**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	67 000 000	46 855 500
<b>Sum</b>	<b>67 000 000</b>	<b>46 855 500</b>

**Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler**

Faste eiendommer	53 746 530	36 086 558
Aksjer	19 692 696	16 492 696
<b>Sum</b>	<b>73 439 226</b>	<b>52 579 254</b>

Gjelden er sikret i selskapets aksjer i Oro Eiendom AS og KSI Invest AS, selskapets eiendommer samt realkausjon i eiendommen gnr 42, bnr 649 i Bodø kommune, tilhørende ORO Eiendom AS. ORO Eiendom AS er et heleid datterselskap.

Gjeld som forfaller senere enn 5 år utgjør kr 0

Penneo Dokumentnøkkel: QSCXE-7CEY5-UZBQU-7XUHA-XOUE6-ZG3H4

**Keru Eiendom AS****913 529 669****Note 4 Aksjonærer**

Aksjekapitalen i Keru Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	83 590	100,0	8 359 000
<b>Sum</b>	<b>83 590</b>		<b>8 359 000</b>

**Eierstruktur**

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Kenneth Hanssen	41 795	50,0	50,0
Runar Andre Evjen Knudsen	41 795	50,0	50,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>83 590</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Runar Andre Evjen Knudsen	styreleder	41 795
Kenneth Hanssen	styremedlem	41 795
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>83 590</b>

**Note 5 Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2021	8 359 000	0	0	8 709 655	17 068 655
Årets resultat				2 164 372	2 164 372
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>8 359 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 874 027</b>	<b>19 233 027</b>

**Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og andre nærstående**

	2021	2020
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	5 721 755	7 154 910
Lån til tilknyttede selskap	6 547 808	
Andre kortsiktige fordringer konsern/nærstående	1 072 000	500 000
<b>Sum</b>	<b>13 341 563</b>	<b>7 654 910</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern/andre nærstående	6 849 000	1 855 381
Annen langsiktig gjeld konsern/nærstående	118 551	118 551
<b>Sum</b>	<b>6 967 551</b>	<b>1 973 932</b>

Andre kortsiktige fordringer består av inntektsført utbytte avsatt i datterselskap i 2021 med kr. 1 072 000.

Renteinntekter fra selskap i samme konsern er belastet med kr. 316 845. Rentekostnader til selskap i samme konsern er belastet med kr. 85 579. Rentebelastning foretas på markedsmessige vilkår.

Eiere har stillet ansvarlig lånekapital med kr. 2 908 040



**Keru Eiendom AS**

**913 529 669**

**Note 7 Datterselskap, aksjer og andre investeringer**

**Aksjer i datterselskaper**

	Kontor-kommune	Eierandel	Stemme-andel	Årsresultat	Egenkapital	Balanseført verdi
KSI Invest AS	Bodø	66,7%	66,7%	54 988	4 676 409	3 200 000
ORO Eiendom AS	Bodø	100,0%	100,0%	1 072 468	2 776 242	16 492 696
Malbec Invest AS	Bodø	100 %	100 %	-34 107	-10 184	2 200 000
<b>Sum</b>						<b>21 892 696</b>

**Investering i tilknyttet selskap**

	Kontor-kommune	Eierandel	Kostpris	Balanseført verdi
ODM Finance AS	Bodø	50 %	61 228	61 228
IMT Eiendom AS	Bodø	20 %	1 364 536	1 364 536
<b>Sum</b>			<b>1 425 764</b>	<b>1 425 764</b>

**Note 8 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	309 337	367 625
Endring i utsatt skatt	57 287	13 973
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>366 624</b>	<b>381 598</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 530 996	3 234 537
Permanente forskjeller	-864 522	-1 500 002
Endring i midlertidige forskjeller	-260 399	-63 512
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 406 075</b>	<b>1 671 023</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	309 337	367 625
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>309 337</b>	<b>367 625</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	355 842	95 444	-260 399
<b>Sum</b>	<b>355 842</b>	<b>95 444</b>	<b>-260 399</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>355 842</b>	<b>95 444</b>	<b>-260 399</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>78 285</b>	<b>20 998</b>	<b>-57 288</b>

Penneo Dokumentnøkkel: QSCXE-7CEY5-UZBQU-7XUHA-XOUE6-ZG3H4



**Keru Eiendom AS**

**913 529 669**

**Note 9 Markedsbaserte verdipapirer**

Markedsbaserte verdipapirer bokført kr 1 794 520

Markedsbaserte verdipapirer er verdsatt til virkelig verdi ved årsskiftet. Virkelig verdi er fastsatt i henhold til verdien som er observerbar i markedet på balansedagen.





## 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."

### Runar Andre Evjen Knudsen

Styreleder

På vegne av: Keru Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-2517670

IP: 89.162.xxx.xxx

2022-05-27 11:49:47 UTC



### Kenneth Hanssen

Styremedlem

På vegne av: Keru Eiendom AS

Serienummer: 9578-5992-4-2903919

IP: 78.26.xxx.xxx

2022-05-27 12:35:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QSCXE-7CEYS-UZBQU-7XUHA-XOUJ6-ZG3H4

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>