



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 111 917  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KEYSERS GATE 13 AS  
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14A  
0185 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: Marianne Farholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		866 330	659 804
Annen driftsinntekt		30 852 157	36 632 568
<b>Sum inntekter</b>		<b>31 718 487</b>	<b>37 292 372</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	10 571 352	9 507 762
Andre driftskostnader	5	1 102 669	-16 956 262
Vedlikeholdskostnader		179 530	133 387
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 853 551</b>	<b>-7 315 113</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 864 936</b>	<b>44 607 485</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			319 347
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>319 347</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 244 944	1 248 901
Annen rentekostnad		814	2 829
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 245 758</b>	<b>1 251 730</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 245 758</b>	<b>-932 383</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>17 619 178</b>	<b>43 675 102</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	3 876 219	9 608 523
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 742 959</b>	<b>34 066 579</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>13 742 959</b>	<b>34 066 579</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 742 959	34 066 579
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 742 959</b>	<b>34 066 579</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	397 554 912	408 126 264
Anlegg under utførelse	3	6 283 418	
Maskiner og anlegg	3	999 000	999 000
Sum varige driftsmidler		404 837 330	409 125 264
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		404 837 330	409 125 264
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 281 988	617 100
Sum fordringer		1 281 988	617 100
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
Sum omløpsmidler		1 281 988	617 100
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>406 119 318</b>	<b>409 742 364</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Selskapskapital	2	23 271 863	23 271 863
Overkurs	2	230 174 986	230 174 986
Annen innskutt egenkapital	2	3 794 827	3 794 827
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>257 241 676</b>	<b>257 241 676</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	16 675 087	19 048 254
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 675 087</b>	<b>19 048 254</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>273 916 763</b>	<b>276 289 930</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	13 604 661	14 274 016
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>13 604 661</b>	<b>14 274 016</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4,7	97 689 781	91 941 153
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>97 689 781</b>	<b>91 941 153</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>111 294 442</b>	<b>106 215 169</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		246 412	526 093
Kortsiktig konserngjeld	4	20 661 700	26 711 172
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 908 112</b>	<b>27 237 265</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>132 202 554</b>	<b>133 452 434</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>406 119 317</b>	<b>409 742 364</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 254016

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 111 917  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KEYSERS GATE 13 AS  
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14A  
0185 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: Marianne Farholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 924 111 917  
KEYSERS GATE 13 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		866 330	659 804
Annen driftsinntekt		30 852 157	36 632 568
<b>Sum inntekter</b>		<b>31 718 487</b>	<b>37 292 372</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	10 571 352	9 507 762
Andre driftskostnader	5	1 102 669	-16 956 262
Vedlikeholdskostnader		179 530	133 387
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 853 551</b>	<b>-7 315 113</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 864 936</b>	<b>44 607 485</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			319 347
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>319 347</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 244 944	1 248 901
Annen rentekostnad		814	2 829
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 245 758</b>	<b>1 251 730</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 245 758</b>	<b>-932 383</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	3 876 219	9 608 523
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 742 959</b>	<b>34 066 579</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>13 742 959</b>	<b>34 066 579</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 742 959	34 066 579
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 742 959</b>	<b>34 066 579</b>



Organisasjonsnr: 924 111 917  
KEYSERS GATE 13 AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 3 397 554 912 408 126 264  
Anlegg under utførelse 3 6 283 418  
Maskiner og anlegg 3 999 000 999 000  
Sum varige driftsmidler 404 837 330 409 125 264

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 404 837 330 409 125 264

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 1 281 988 617 100  
Sum fordringer 1 281 988 617 100

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

Sum omløpsmidler 1 281 988 617 100

**SUM EIENDELER** 406 119 318 409 742 364

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Selskapskapital 2 23 271 863 23 271 863  
Overkurs 2 230 174 986 230 174 986  
Annen innskutt egenkapital 2 3 794 827 3 794 827  
Sum innskutt egenkapital 257 241 676 257 241 676

**Opptjent egenkapital**  
Annen egenkapital 2 16 675 087 19 048 254  
Sum opptjent egenkapital 16 675 087 19 048 254

Sum egenkapital 273 916 763 276 289 930



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	13 604 661	14 274 016
Sum avsetninger for forpliktelses		13 604 661	14 274 016
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4,7	97 689 781	91 941 153
Sum annen langsiktig gjeld		97 689 781	91 941 153
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>111 294 442</b>	<b>106 215 169</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		246 412	526 093
Kortsiktig konserngjeld	4	20 661 700	26 711 172
Sum kortsiktig gjeld		20 908 112	27 237 265
<b>Sum gjeld</b>		<b>132 202 554</b>	<b>133 452 434</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>406 119 317</b>	<b>409 742 364</b>



Organisasjonsnr: 924 111 917  
KEYSERS GATE 13 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. Driftsinntekter Inntektsføring av leieinntekter henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt. Innbetaling av leieinntekter skjer forskuddsvis pr kvartal. Felleskostnader levert til leietakerne fra eksterne leverandører påvirker ikke resultatregnskapet utover et administrasjonspåslag som blir regnskapsført som andre inntekter. Forskjell mellom påløpte felleskostnader og a konto innbetalinger av felleskostnader blir balanseført som fordring på leietaker eller gjeld til leietaker. Felleskostnader blir avregnet etter balansedagen. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som "Anlegg under utførelse" inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstilling eller når anleggsmiddelet tas i bruk. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. "Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort." Forutsetning om fortsatt drift Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Gjeld Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse. Konsernregnskap Keysers gate 13 AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra ASA, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo.

## Note



1  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**  
2

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	1.00	23271863.00	23271863.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Entra ASA	1.00	100.00%	Ordinære

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1.00	100.00%

**Note**  
5

#### Lønn og ytelser

**Note**  
5

**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**  
5

#### Ytelser til andre ledende personer

**Note**  
5

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13000.00	15100.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13000.00	15100.00

**Note**  
5

#### Antall årsverk i regnskapsåret





# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Keyzers gate 13 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Keyzers gate 13 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, og
- gir årsregnskapet et rettsviseende 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 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 rettsviseende 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 avviklet.

## 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Pemneo Dokumentnøkkel: FEL4-ZEPDG-U6SSK-QZZ00-BE16Z-OYHWM



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Keyzers gate 13 AS

feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir 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 regnskapsestimaterne 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 rettvisende 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.

Oslo, 1. mars 2022  
Deloitte AS

**Roger Furholm**  
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: FELI4-ZEPDG-U65SK-QZZ00-BE16Z-OYHWM



# 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."

## Roger Furholm

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1255133

IP: 84.211.xxx.xxx

2022-03-14 14:29:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FELI4-ZEPDG-U65SK-QZZ00-BE16Z-OYHWM

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>



## Keysers gate 13 AS

RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		30 852 157	36 632 568
Salgsinntekter		664 534	659 804
Andre driftsinntekter		201 796	-
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>31 718 487</b>	<b>37 292 372</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Vedlikeholdskostnader		179 530	133 387
Av- og nedskrivninger	3	10 571 352	9 507 762
Andre driftskostnader	5	1 102 669	-16 956 262
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>11 853 551</b>	<b>-7 315 113</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 864 936</b>	<b>44 607 485</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
Renteinntekt fra selskap i konsern		-	319 347
Rentekostnad til selskap i konsern		-2 244 944	-1 248 901
Rentekostnad		-814	-2 829
<b>Netto finansposter</b>		<b>-2 245 758</b>	<b>-932 384</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>17 619 178</b>	<b>43 675 102</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	3 876 219	9 608 523
<b>Årsresultat</b>		<b>13 742 959</b>	<b>34 066 579</b>



## Keysers gate 13 AS

### BALANSE PER


	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	397 554 912	408 126 264
Maskiner, anlegg, driftsløsøre og inventar	3	999 000	999 000
Anlegg under utførelse	3	6 283 418	-
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>404 837 330</b>	<b>409 125 264</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>404 837 330</b>	<b>409 125 264</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Kortsiktige fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 281 988	617 100
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>		<b>1 281 988</b>	<b>617 100</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 281 988</b>	<b>617 100</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>406 119 318</b>	<b>409 742 364</b>



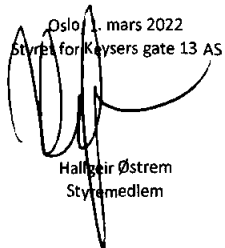
## Keysers gate 13 AS

BALANSE PER

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	23 271 863	23 271 863
Overkurs	2	230 174 987	230 174 987
Annen innskutt egenkapital	2	3 794 827	3 794 827
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>257 241 677</b>	<b>257 241 677</b>
Annen egenkapital	2	16 675 087	19 048 254
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 675 087</b>	<b>19 048 254</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>273 916 763</b>	<b>276 289 930</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	13 604 661	14 274 016
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>13 604 661</b>	<b>14 274 016</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	4,7	97 689 781	91 941 153
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>97 689 781</b>	<b>91 941 153</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		246 412	526 093
Gjeld til konsernselskaper	4	20 661 700	26 711 172
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 908 112</b>	<b>27 237 265</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>132 202 555</b>	<b>133 452 434</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>406 119 318</b>	<b>409 742 364</b>

  
Anders Olstad  
Styrets leder

Oslo, 1. mars 2022  
Styret for Keysers gate 13 AS

  
Hallgeir Østrem  
Styremedlem

  
Knut Sævangård  
Styremedlem



## NOTER TIL REGNSKAPET

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt. Innbetaling av leieinntekter skjer forskuddsvis pr kvartal.

Felleskostnader levert til leietakerne fra eksterne leverandører påvirker ikke resultatregnskapet utover et administrasjonspåslag som blir regnskapsført som andre inntekter. Forskjell mellom påløpte felleskostnader og a konto innbetalinger av felleskostnader blir balanseført som fordring på leietaker eller gjeld til leietaker. Felleskostnader blir avregnet etter balansedagen.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som "Anlegg under utførelse" inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstillelse eller når anleggsmiddelet tas i bruk.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

#### Forutsetning om fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

#### Gjeld

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse.

#### Konsernregnskap

Keysers gate 13 AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra ASA, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo.



## Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01	23 271 863	230 174 987	3 794 827	19 048 254	276 289 930
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	-	-	-	-16 116 126	-16 116 126
Årets resultat	-	-	-	13 742 959	13 742 959
<b>Egenkapital per 31.12</b>	<b>23 271 863</b>	<b>230 174 987</b>	<b>3 794 827</b>	<b>16 675 087</b>	<b>273 916 763</b>

Aksjekapitalen består av 1 aksje med pålydende NOK 23 271 863.  
Aksjen i Keyzers gate 13 AS eies av Entra ASA.

## Note 3 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Tomter *	Bygninger	Anlegg under utførelse *	Driftsløsøre **	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost per 01.01	101 039 185	376 152 202	-	999 000	478 190 387
Tilgang	-	-	6 283 418	-	6 283 418
Anskaffelseskost per 31.12	101 039 185	376 152 202	6 283 418	999 000	484 473 805
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 01.01	-	69 065 123	-	-	69 065 123
Årets avskrivninger	-	10 571 352	-	-	10 571 352
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12	-	79 636 475	-	-	79 636 475
<b>Balanseført verdi per 31.12</b>	<b>101 039 185</b>	<b>296 515 727</b>	<b>6 283 418</b>	<b>999 000</b>	<b>404 837 330</b>
Økonomisk levetid		20 år/50 år			
Avskrivningsplan		Lineær			

\*) Det er ikke avskrivning på tomter og anlegg under utførelse.

\*\*) Driftsløsøre inneholder kunst på kr 999 000 som ikke avskrives.

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Annen langsiktig gjeld	31.12.2021	31.12.2020
Annen langsiktig gjeld til morselskap *	97 689 781	91 941 153
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Avgitt konsernbidrag	20 661 700	26 711 172
Gjeld til konsernselskaper	20 661 700	26 711 172

\*) Beløpet er i sin helhet saldo på konto i konsernkontosystemet.  
Den langsiktige gjelden forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

## Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte.  
Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon (eks mva)	13 000	15 100



## Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Skattekostnad av avgitt konsernbidrag	4 545 574	5 876 458
Endring i utsatt skatt	-669 355	3 732 065
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>3 876 219</b>	<b>9 608 523</b>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	17 619 178	43 675 102
Endring i midlertidige forskjeller	3 042 522	-16 963 930
Avgitt konsernbidrag	-20 661 700	-26 711 172
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Oversikt over midlertidige forskjeller:

	Endring	31.12.2021	31.12.2020
Anleggsmidler	3 047 644	61 859 859	64 907 503
Gevinst- og tapskonto	-5 122	-20 488	-25 610
<b>Sum</b>	<b>3 042 522</b>	<b>61 839 371</b>	<b>64 881 893</b>

22 % utsatt skatt	13 604 662	14 274 016
Bokført 22 % utsatt skatt	13 604 662	14 274 016

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2021	2020
22 % skatt av resultat før skatt	3 876 219	9 608 522
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>3 876 219</b>	<b>9 608 522</b>
Effektiv skattesats *	22,0 %	22,0 %

\* ) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

## Note 7 Bankkonto

Selskapet har bankkonto i et konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapets konsernkontosystem har felles ramme.