



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 186 854
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KEKE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Travbanevegen 5
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ketil Adserø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 488 660	1 454 640
Sum inntekter		1 488 660	1 454 640
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	192 593	189 009
Annen driftskostnad	2	282 086	156 644
Sum kostnader		474 679	345 653
Driftsresultat		1 013 981	1 108 987
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 747	11 192
Sum finansinntekter		4 747	11 192
Annen rentekostnad		343 924	381 851
Sum finanskostnader		343 924	381 851
Netto finans		-339 177	-370 659
Ordinært resultat før skattekostnad		674 805	738 328
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	148 751	162 433
Ordinært resultat etter skattekostnad		526 054	575 895
Årsresultat		526 054	575 895
Årsresultat etter minoritetsinteresser		526 054	575 895
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	526 054	575 895
Sum overføringer og disponeringer		526 054	575 895



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,7	5 017 983	4 995 575
Sum varige driftsmidler		5 017 983	4 995 575
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	6 447 688	6 372 688
Sum finansielle anleggsmidler		6 447 688	6 372 688
Sum anleggsmidler		11 465 671	11 368 264
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		9 818	
Konsernfordringer	8		75 000
Sum fordringer		9 818	75 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 982 774	1 993 686
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 982 774	1 993 686
Sum omløpsmidler		1 992 592	2 068 686
SUM EIENDELER		13 458 263	13 436 950
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	400 000	400 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen innskutt egenkapital	6	10 009	10 009
Sum innskutt egenkapital		410 009	410 009
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 101 949	575 896
Sum opptjent egenkapital		1 101 949	575 896
Sum egenkapital		1 511 958	985 905
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3,4,5	14 247	34 365
Sum avsetninger for forpliktelser		14 247	34 365
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kreditinstitusjoner	7	10 665 000	11 070 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 665 000	11 070 000
Sum langsiktig gjeld		10 679 247	11 104 365
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 525	22 734
Betalbar skatt	4	168 869	183 151
Skyldig offentlige avgifter		17 428	59 418
Kortsiktig konserngjeld	8	1 021 377	1 021 377
Annen kortsiktig gjeld		35 859	60 000
Sum kortsiktig gjeld		1 267 058	1 346 680
Sum gjeld		11 946 305	12 451 045
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 458 263	13 436 950



**Årsregnskap 2020
for
Keke Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 982186854

Utarbeidet av:

Soldi Regnskap AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Falkenborgvegen 9
7044 TRONDHEIM
Organisasjonsnr. 847812362



Keke Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 488 660	1 454 640
Sum driftsinntekter		1 488 660	1 454 640
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	192 593	189 009
Annen driftskostnad	2	282 086	156 644
Sum driftskostnader		474 679	345 653
DRIFTSRESULTAT		1 013 981	1 108 987
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter		4 747	11 192
Finanskostnader		343 924	381 851
NETTO FINANSPOSTER		(339 177)	(370 659)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		674 805	738 328
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	148 751	162 433
ARSRESULTAT		526 054	575 895
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	6	526 054	575 895
SUM OVERF. OG DISP.		526 054	575 895



Keke Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,7	5 017 983	4 995 575
Sum varige driftsmidler		5 017 983	4 995 575
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	6 447 688	6 372 688
Sum finansielle anleggsmidler		6 447 688	6 372 688
SUM ANLEGGSMIDLER		11 465 671	11 368 264
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	8	0	75 000
Andre kortsiktige fordringer		9 818	0
Sum fordringer		9 818	75 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 982 774	1 993 686
SUM OMLØPSMIDLER		1 992 592	2 068 686
SUM EIENDELER		13 458 263	13 436 950



Keke Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	400 000	400 000
Annen innskutt egenkapital	6	10 009	10 009
Sum innskutt egenkapital		410 009	410 009
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 101 949	575 896
Sum opptjent egenkapital		1 101 949	575 896
SUM EGENKAPITAL		1 511 958	985 905
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3,4,5	14 247	34 365
Sum avsetning for forpliktelser		14 247	34 365
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kreditinstitusjoner	7	10 665 000	11 070 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 665 000	11 070 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 679 247	11 104 365
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		23 525	22 734
Betalbar skatt	4	168 869	183 151
Skyldig offentlige avgifter		17 428	59 418
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	8	1 021 377	1 021 377
Annen kortsiktig gjeld		35 859	60 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 267 058	1 346 680
SUM GJELD		11 946 305	12 451 045
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 458 263	13 436 950

Trondheim, _____.____.2021

Ketil Adserø
Styrets leder / daglig leder



Keke Eiendom AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen.

Leieinntekter av fast eiendom

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapsåret. Ved leiefritak eller rabattert leie en periode, blir leieinntekten for den resterende leieperioden fordelt lineært over hele leieperioden. Balanseført verdi av fremtidige leiebetalinger som oppstår ved leiefritak eller rabatt vurderes til virkelig verdi slik som beskrevet under verdsettelse av fordringer. Avtaler som inneholder leiejusteringer fastsatt etter prisindekser over leieperioden er ikke regnet som rabatt ved vurdering av inntektsføring av leieinntekter.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Når det senere er en indikasjon på at levetiden til et driftsmiddel avviker fra det som er lagt til grunn ved anskaffelsen, og avviket er betydelig, endres avskrivningsplanen, og gjenværende balanseført verdi fordeles over det nye estimatet på levetid. Vedlikehold av driftsmidlene kostnadsføres, mens påkostninger og forbedringer tillegges kostpris på driftsmiddelet og avskrives i takt med driftsmiddelet. Det betyr blant annet at ved kjøp av brukt driftsmiddel trekkes skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring i forhold til driftsmiddelets stand på anskaffelsestidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap foretas etter en individuell vurdering av de vesentligste kundefordringene.

Andre fordringer vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt skattemessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til framføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig inntekt. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret, som er 22%.

Noter for Keke Eiendom AS

Organisasjonsnr. 982186854



Keke Eiendom AS

Noter 2020

Note 1 - Varige Driftsmidler

Avskrivningstablå

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Anskaffelseskost pr. 1/1	8 543 409
+ Tilgang	215 000
Anskaffelseskost pr. 31/12	8 758 409
Akk. av/nedskr. pr 1/1	3 547 835
+ Ordinære avskrivninger	192 593
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	3 740 427
Balanseført verdi pr 31/12	5 017 982
Prosentats for ord. avskr.	2-10

Note 2 - Lønn og annen godtgjørelse

Selskapet har hatt 0 årsverk i regnskapsåret. Det er ikke kostnadsført lønn eller styrehonorar i regnskapsåret.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år	I fjor
Revisjon	18 398	17 500
Attestasjonsoppgaver	0	4 449
Totalt	18 398	21 949



Keke Eiendom AS

Noter 2020

Note 3 - Avstemming av skattekostnad

Avstemming av skattekostnad mot resultat før skatt

	Grunnlag	Skatt
Skattekostnad i resultatregnskapet		148 751
Resultat før skattekostnad	674 805	148 457
Differanse		294
<u>Som består av</u>		
Permanente forskjeller	1 338	294
Sum		294

Note 4 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	674 805
+ Permanente og andre forskjeller	1 338
+ Endring i midlertidige forskjeller	91 445
= Inntekt	767 587

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	168 869
= Sum betalbar skatt	168 869
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	-20 118
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	148 751
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	168 869
- Refusjon av skatt tiltakspakke 2020	0
= Betalbar skatt i balansen	168 869



Keke Eiendom AS

Noter 2020

Note 5 - Utsatt skatt

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-130 446	-87 803
+ Gevinst- og tapskonto	195 207	244 009
= Grunnlag utsatt skatt	64 761	156 206
Utsatt skatt	14 247	34 365

Note 6 - Egenkapitalnote og aksjonæropplysninger

Selskapet har 4000 aksjer hver pålydende kr 100, samlet aksjekapital utgjør kr 400 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjeeiere som eier mer enn 5 % av aksjekapitalen er:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
ISMA AS	4000

Selskapets tillitsmenn har eierandeler og rettigheter til eierandeler. Det eksisterer ikke stemmerettsbegrensninger:

	Antall aksjer
Daglig leder:	4000
Medlemmer av styret:	4000

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egekapital / udekket tap	Sum
Egenkapital pr. 01.01	400 000	10 009	575 896	985 905
Årets resultat			526 054	526 054
Avgitt konsernbidrag				
Mottatt konsernbidrag				
Dekning av udekket tap				-
Egenkapital pr. 31.12	400 000	10 009	1 101 195	1 511 958

Koronapandemien har ikke hatt vesentlig betydning i regnskapsåret. selskapet har leid ut lokale som vanlig. Koronapandemien anses etter dette ikke å ha skapt vesentlig usikkerhet om foretakets evne til fortsatt drift. Årsregnskapet for 2020 er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.



Keke Eiendom AS

Noter 2020

Note 7 - Pantelikret gjeld

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 7 965 000 og pr 31.12. i fjor kr 8 370 000.

Pantsettelsler	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	10 665 000	11 070 000
Pantsatte eiendeler:		
Travbaneveien 5, Trondheim	5 017 983	4 995 575

Note 8 - Lån til foretak i samme konsern

Følgende interne mellomværende mot ISMA AS:

Gruppe i balansen:	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Langsiktige fordringer	6 447 688	6 372 688
Kortsiktige fordringer	0	75 000
Kortsiktig gjeld	1 021 377	1 021 377

Samlet pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier mv overfor foretak i samme konsern utgjør kr 0.

Note 9 - Bundne midler

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 0 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 0.



Til generalforsamlingen i Keke Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Keke Eiendom AS



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Trondheim, 22. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Ronny Lysmen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lysmen, Ronny	BANKID_MOBILE	2021-06-23 17:42

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.