



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 738 687
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KEYSERS GATE 1 AS
Forretningsadresse: v/Holm Eiendom
Engbrets vei 3
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Truls H Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 19.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	182 560	171 150
Annen driftskostnad	2	258 015	257 589
Sum kostnader		440 575	428 739
Driftsresultat		-440 575	-428 739
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 159 590	1 246 781
Annen renteinntekt		127	139
Sum finansinntekter		1 159 717	1 246 920
Annen rentekostnad		1 855 360	1 828 734
Annen finanskostnad		714	825
Sum finanskostnader		1 856 074	1 829 559
Netto finans		-696 357	-582 639
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-1 136 932	-1 011 377
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 136 932	-1 011 377
Årsresultat		-1 136 932	-1 011 377
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 136 932	-1 011 377
Totalresultat		-1 136 932	-1 011 377
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 136 932	-1 011 377
Sum overføringer og disponeringer		-1 136 932	-1 011 377



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	38 698 346	38 698 346
Lån til foretak i samme konsern	7	36 824 640	40 365 050
Sum finansielle anleggsmidler		75 522 986	79 063 396
Sum anleggsmidler		75 522 986	79 063 396
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		166 619	166 619
Sum fordringer		166 619	166 619
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	287 471	1 007 197
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		287 471	1 007 197
Sum omløpsmidler		454 090	1 173 816
SUM EIENDELER		75 977 076	80 237 212
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1	300 000	300 000
Overkurs		26 193 863	28 193 863
Sum innskutt egenkapital		26 493 863	28 493 863
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Udekket tap		3 108 058	1 971 126
Sum opptjent egenkapital		-3 108 058	-1 971 126
Sum egenkapital	6	23 385 805	26 522 737
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	52 175 000	53 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		52 175 000	53 300 000
Sum langsiktig gjeld		52 175 000	53 300 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 952	4 376
Annen kortsiktig gjeld		414 319	410 100
Sum kortsiktig gjeld		416 271	414 475
Sum gjeld		52 591 271	53 714 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 977 076	80 237 212

**Resultatregnskap**

Keysers gate 1 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Lønnskostnad	2	182 560	171 150
Annen driftskostnad	2	258 015	257 589
Sum driftskostnader		<u>440 575</u>	<u>428 739</u>
Driftsresultat		<u>-440 575</u>	<u>-428 739</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 159 590	1 246 781
Annen renteinntekt		127	139
Annen rentekostnad		1 855 360	1 828 734
Annen finanskostnad		714	825
Resultat av finansposter		<u>-696 357</u>	<u>-582 639</u>
Ordinært resultat før skattekostnad	3	<u>-1 136 932</u>	<u>-1 011 377</u>
Ordinært resultat		<u>-1 136 932</u>	<u>-1 011 377</u>
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsresultat		-1 136 932	-1 011 377
Overføringer			
Overført til udekket tap		1 136 932	1 011 377
Sum overføringer		<u>-1 136 932</u>	<u>-1 011 377</u>

**Balanse**

Keysers gate 1 AS

Eiendeler	Note	2018	2017
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	38 698 346	38 698 346
Lån til foretak i samme konsern	7	36 824 640	40 365 050
Sum finansielle anleggsmidler		<u>75 522 986</u>	<u>79 063 396</u>
Sum anleggsmidler		<u>75 522 986</u>	<u>79 063 396</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		166 619	166 619
Sum fordringer		<u>166 619</u>	<u>166 619</u>
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	287 471	1 007 197
Sum omløpsmidler		<u>454 090</u>	<u>1 173 816</u>
Sum eiendeler		75 977 076	80 237 212

**Balanse**

Keysers gate 1 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	300 000	300 000
Overkurs		26 193 863	28 193 863
Sum innskutt egenkapital		<u>26 493 863</u>	<u>28 493 863</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-3 108 058	-1 971 126
Sum opptjent egenkapital		<u>-3 108 058</u>	<u>-1 971 126</u>
Sum egenkapital	6	<u>23 385 805</u>	<u>26 522 737</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	52 175 000	53 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>52 175 000</u>	<u>53 300 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 952	4 376
Annen kortsiktig gjeld		414 319	410 100
Sum kortsiktig gjeld		<u>416 271</u>	<u>414 475</u>
Sum gjeld		<u>52 591 271</u>	<u>53 714 475</u>
Sum egenkapital og gjeld		75 977 076	80 237 212

30.12.1899
Styret i Keysers gate 1 ASTruls Herman Holm
styrelederMads Agerup
styremedlemBjørn Ludvig Gustav Braathen
styremedlemLudvig Kløve Braathen
styremedlemTim Herman Holm
styremedlem



Keysers Gate 1 AS

Noter 2018

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Note 1 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende
kr 300 000	30 000	kr 10,00
Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Holm Finans AS	12 000	40,00 %
Bramare AS	6 000	20,00 %
Oryx AS	5 000	16,70 %
Hagbarth Schøtt AS	3 000	10,00 %
Springar AS	3 000	10,00 %
Laer & Co AS	1 000	3,30 %
Totalt antall aksjer	30 000	100,0 %

Note 2 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn. Det er utbetalt kr 160 000 i honorar til styret i 2018.

Arbeidsgiveravgift utgjør kr 22 560. Lønnskostnaden utgjør totalt kr 182 560.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke ytt lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjonærer eller andre nærstående.

Revisor har mottatt kr 16 125 for revisjon, samt 15 000 for andre tjenester siste år. Alle beløp er inkl. mva.

Note 3 Skatt

	2018	2017
Resultat før skattekostnad	-1 136 931	-1 011 377
Permanente forskjeller	0	0
Endring midl. forskjeller	0	0
Fremførbart underskudd	0	0
Årets skattegrunnlag	-1 136 931	-1 011 377



Keysers Gate 1 AS

Noter 2018

Fortsettelse note 3 skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt, 23% / 24%	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Årets skattekostnad	<u>0</u>	<u>0</u>

Midlertidige forskjeller er knyttet til:	2018	2017	Endring
Fremførbart underskudd	-4 114 244	-2 977 313	-1 136 931
Grunnlag for beregning av utsatt skatt:	-4 114 244	-2 977 313	-1 136 931
Utsatt skatt (-fordel), 22/23 %:	-905 134	-684 782	220 352

Netto utsatt skattefordel er i samsvar med unntaksregler for små foretak ikke balanseført.

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2018	Egenkapital pr 31.12	Bokført verdi pr 31.12
Keysersgate Eiendom AS	20.10.2015	Oslo	100 %	100 %	246 212	27 877 356	38 698 346

Investering i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Note 5 Bundne midler

Selskapet har pr 31.12.18 ingen bundne midler.

Note 6 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	300 000	28 193 863	-1 971 126	26 522 737
Tilleggsutbytte	0	-2 000 000	0	-2 000 000
Årets resultat	0	0	-1 136 931	-1 136 931
Egenkapital 31.12	<u>300 000</u>	<u>26 193 863</u>	<u>-3 108 057</u>	<u>23 385 806</u>

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer **2018**

Lån til datterselskap i Keysersgate Eiendom AS 36 824 640

Fordringer på selskap i samme konsern er renteberegnet med konsernet innlånsrente med tillegg for margin.

Note 8 Pant og garantier

Pantesikret gjeld **2018**

Gjeld til kredittinstitusjoner 52 175 000

Ingen del av selskapets gjeld forfaller senere enn 5 år fra balansedato.

Som sikkerhet for selskapets pantelån er eiendom i datterselskap stilet med panteobligasjon pålydende kr 60 000 000.



Keysers Gate 1 AS

Noter 2018

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Note 1 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende
kr 300 000	30 000	kr 10,00
Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Holm Finans AS	12 000	40,00 %
Bramare AS	6 000	20,00 %
Oryx AS	5 000	16,70 %
Hagbarth Schøtt AS	3 000	10,00 %
Springar AS	3 000	10,00 %
Laer & Co AS	1 000	3,30 %
Totalt antall aksjer	30 000	100,0 %

Note 2 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn. Det er utbetalt kr 160 000 i honorar til styret i 2018.

Arbeidsgiveravgift utgjør kr 22 560. Lønnskostnaden utgjør totalt kr 182 560.

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

Det er ikke ytt lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjonærer eller andre nærstående.

Revisor har mottatt kr 16 125 for revisjon, samt 15 000 for andre tjenester siste år. Alle beløp er inkl. mva.

Note 3 Skatt

	2018	2017
Resultat før skattekostnad	-1 136 931	-1 011 377
Permanente forskjeller	0	0
Endring midl. forskjeller	0	0
Fremførbart underskudd	0	0
Årets skattegrunnlag	-1 136 931	-1 011 377

**Keysers Gate 1 AS****Noter 2018**

Fortsettelse note 3 skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt, 23% / 24%	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Årets skattekostnad	<u>0</u>	<u>0</u>

Midlertidige forskjeller er knyttet til:	2018	2017	Endring
Fremførbart underskudd	-4 114 244	-2 977 313	-1 136 931
Grunnlag for beregning av utsatt skatt:	-4 114 244	-2 977 313	-1 136 931
Utsatt skatt (-fordel), 22/23 %:	-905 134	-684 782	220 352

Netto utsatt skattefordel er i samsvar med unntaksregler for små foretak ikke balanseført.

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2018	Egenkapital pr 31.12	Bokført verdi pr 31.12
Keysersgate Eiendom AS	20.10.2015	Oslo	100 %	100 %	246 212	27 877 356	38 698 346

Investering i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Note 5 Bundne midler

Selskapet har pr 31.12.18 ingen bundne midler.

Note 6 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	300 000	28 193 863	-1 971 126	26 522 737
Tilleggsutbytte	0	-2 000 000	0	-2 000 000
Årets resultat	0	0	-1 136 931	-1 136 931
Egenkapital 31.12	<u>300 000</u>	<u>26 193 863</u>	<u>-3 108 057</u>	<u>23 385 806</u>

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap*Fordringer* **2018**

Lån til datterselskap i Keysersgate Eiendom AS 36 824 640

Fordringer på selskap i samme konsern er renteberegnet med konsernet innlånsrente med tillegg for margin.

Note 8 Pant og garantier*Pantesikret gjeld* **2018**

Gjeld til kredittinstitusjoner 52 175 000

Ingen del av selskapets gjeld forfaller senere enn 5 år fra balansedato.

Som sikkerhet for selskapets pantelån er eiendom i datterselskap stilet med panteobligasjon pålydende kr 60 000 000.



STATSAUTORISERTE
REVISORER

Independent member

BKR
INTERNATIONAL

Til generalforsamlingen i Keyser Gate 1 AS
Org.nr 914 738 687

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Keyser Gate 1 AS som viser et underskudd på kr 1 136 932. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Nitschke AS - Gamle Drammensv. 40 - Postboks 23, NO-1321 Stabekk
Telefon: +47 67 10 77 00 - Telefaks: +47 67 53 59 89 - E-mail: firmapost@nitschke.no - www.nitschke.no
Bankgiro: 8200 02 06853 - Foretaksregisteret: 914 658 314 MVA

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

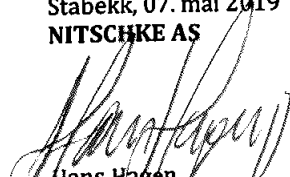
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav for Keyser Gate 1 AS**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.

Stabekk, 07. mai 2019
NITSCHKE AS



Hans Hagen
statsautorisert revisor