



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	992 534 753
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KETHEES EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Nadderudveien 44 1357 BEKKESTUA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Ketheeswary Babuji
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.02.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 06.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	3 657 768	3 375 619
Sum inntekter		3 657 768	3 375 619
Kostnader			
Lønnskostnad	3	466 274	
Avskrivning på driftsmidler	4	493 706	524 996
Annen driftskostnad	2, 3	1 186 646	1 310 565
Sum kostnader		2 146 626	1 835 561
Driftsresultat		1 511 142	1 540 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	2 595 721	1 041 501
Annen renteinntekt		537	
Annen finansinntekt		144 843	
Sum finansinntekter		2 741 101	1 041 501
Annen rentekostnad		2 835 023	2 035 337
Sum finanskostnader		2 835 023	2 035 337
Netto finans		-93 922	-993 835
Ordinært resultat før skattekostnad		1 417 220	546 223
Skattekostnad	5	420 286	235 668
Ordinært resultat etter skattekostnad		996 934	310 555
Årsresultat		996 934	310 555
Årsresultat etter minoritetsinteresser		996 934	310 555
Totalresultat		996 934	310 555
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		996 934	310 555



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		996 934	310 555



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Utleie eiendom	4, 6	24 191 590	24 685 296
Sum varige driftsmidler		24 191 590	24 685 296
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2	10 768 002	11 600 454
Aksjer i datterselskaper	6, 7	11 713 685	11 743 685
Sum finansielle anleggsmidler		22 481 687	23 344 139
Sum anleggsmidler		46 673 276	48 029 434
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		42 500	
Sum fordringer		42 500	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	8	3 254 796	1 180 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 254 796	1 180 139
Sum omløpsmidler		3 297 296	1 180 139
SUM EIENDELER		49 970 572	49 209 573
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	3 675 000	2 100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overkurs	10	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		3 685 000	2 110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 134 249	1 712 315
Sum opptjent egenkapital		1 134 249	1 712 315
Sum egenkapital	10	4 819 249	3 822 315
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	42 000 000	42 610 524
Gjeld til aksjonærer	11	2 044 873	2 444 766
Sum annen langsiktig gjeld		44 044 873	45 055 290
Sum langsiktig gjeld		44 044 873	45 055 290
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 026	
Betalbar skatt	5	420 286	235 668
Skyldige offentlige avgifter		5 333	
Annen kortsiktig gjeld		676 805	96 300
Sum kortsiktig gjeld		1 106 450	331 968
Sum gjeld		45 151 323	45 387 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 970 572	49 209 573



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 305980

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 534 753
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KETHEES EIENDOM AS
Forretningsadresse: Nadderudveien 44
1357 BEKKESTUA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ketheeswary Babuji
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.02.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 13.02.2024



Organisasjonsnr: 992 534 753
KETHEES EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	3 657 768	3 375 619
Sum inntekter		3 657 768	3 375 619
Kostnader			
Lønnskostnad	3	466 274	
Avskrivning på driftsmidler	4	493 706	524 996
Annen driftskostnad	2, 3	1 186 646	1 310 565
Sum kostnader		2 146 626	1 835 561
Driftsresultat		1 511 142	1 540 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	2 595 721	1 041 501
Annen renteinntekt		537	
Annen finansinntekt		144 843	
Sum finansinntekter		2 741 101	1 041 501
Annen rentekostnad		2 835 023	2 035 337
Sum finanskostnader		2 835 023	2 035 337
Netto finans		-93 922	-993 835
Ordinært resultat før skattekostnad		1 417 220	546 223
Skattekostnad	5	420 286	235 668
Ordinært resultat etter skattekostnad		996 934	310 555
Årsresultat		996 934	310 555
Årsresultat etter minoritetsinteresser		996 934	310 555
Totalresultat		996 934	310 555
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		996 934	310 555
Sum overføringer og disponeringer		996 934	310 555



Organisasjonsnr: 992 534 753
KETHEES EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Utleie eiendom 4, 6 24 191 590 24 685 296
Sum varige driftsmidler 24 191 590 24 685 296

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern 2 10 768 002 11 600 454
Aksjer i datterselskaper 6, 7 11 713 685 11 743 685
Sum finansielle anleggsmidler 22 481 687 23 344 139

Sum anleggsmidler 46 673 276 48 029 434

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 42 500
Sum fordringer 42 500

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd 8 3 254 796 1 180 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 3 254 796 1 180 139

Sum omløpsmidler 3 297 296 1 180 139

SUM EIENDELER 49 970 572 49 209 573

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 9, 10 3 675 000 2 100 000
Overkurs 10 10 000 10 000
Sum innskutt egenkapital 3 685 000 2 110 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 10 1 134 249 1 712 315
Sum opptjent egenkapital 1 134 249 1 712 315

Sum egenkapital 10 4 819 249 3 822 315



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	42 000 000	42 610 524
Gjeld til aksjonærer	11	2 044 873	2 444 766
Sum annen langsiktig gjeld		44 044 873	45 055 290
Sum langsiktig gjeld		44 044 873	45 055 290
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 026	
Betalbar skatt	5	420 286	235 668
Skyldige offentlige avgifter		5 333	
Annen kortsiktig gjeld		676 805	96 300
Sum kortsiktig gjeld		1 106 450	331 968
Sum gjeld		45 151 323	45 387 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 970 572	49 209 573



Organisasjonsnr: 992 534 753
KETHEES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Vidi Revisjon AS
Medlem av Crowe Global
Medlem av DnR

Olaf Helsets vei 5,
0694 Oslo
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no
www.crowe.no
Foretaksreg.: 993 809 489 MVA

Til generalforsamlingen i Kethees Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kethees Eiendom AS som viser et overskudd på kr 996 934. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret 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 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.



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 9. februar 2024
VIDI REVISJON AS



Roger Drage
statsautorisert revisor



Årsregnskap

2023

Kethees Eiendom AS

Org.nr.: 992 534 753



Kethees Eiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter	2	3 657 768	3 375 619
Sum driftsinntekter		<u>3 657 768</u>	<u>3 375 619</u>
Lønnskostnad	3	466 274	0
Avskrivning på driftsmidler	4	493 706	524 996
Annen driftskostnad	2, 3	1 186 646	1 310 565
Sum driftskostnader		<u>2 146 626</u>	<u>1 835 561</u>
Driftsresultat		<u>1 511 142</u>	<u>1 540 058</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	2 595 721	1 041 501
Renteinntekter		537	0
Annen finansinntekt		144 843	0
Rentekostnader		2 835 023	2 035 337
Resultat av finansposter		<u>-93 922</u>	<u>-993 835</u>
Resultat før skatt		<u>1 417 220</u>	<u>546 223</u>
Skattekostnad	5	420 286	235 668
Årets resultat		<u>996 934</u>	<u>310 555</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		996 934	310 555
Sum overføringer		<u>996 934</u>	<u>310 555</u>



Kethees Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Utleie eiendom	4, 6	<u>24 191 590</u>	<u>24 685 296</u>
Sum varige driftsmidler		<u>24 191 590</u>	<u>24 685 296</u>
Finansielle driftsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2	10 768 002	11 600 454
Aksjer i datterselskaper	6, 7	<u>11 713 685</u>	<u>11 743 685</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>22 481 687</u>	<u>23 344 139</u>
Sum anleggsmidler		<u>46 673 276</u>	<u>48 029 434</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer		<u>42 500</u>	<u>0</u>
Sum fordringer		<u>42 500</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd	8	3 254 796	1 180 139
Sum omløpsmidler		<u>3 297 296</u>	<u>1 180 139</u>
Sum eiendeler		<u>49 970 572</u>	<u>49 209 573</u>

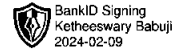
**Kethees Eiendom AS**

Balanse pr. 31. desember

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	3 675 000	2 100 000
Overkurs	10	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		<u>3 685 000</u>	<u>2 110 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	10	<u>1 134 249</u>	<u>1 712 315</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>1 134 249</u>	<u>1 712 315</u>
Sum egenkapital	10	<u>4 819 249</u>	<u>3 822 315</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	42 000 000	42 610 524
Gjeld til aksjonærer	11	<u>2 044 873</u>	<u>2 444 766</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>44 044 873</u>	<u>45 055 290</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		4 026	0
Betalbar skatt	5	420 286	235 668
Skyldige offentlige avgifter		5 333	0
Annen kortsiktig gjeld		<u>676 805</u>	<u>96 300</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 106 450</u>	<u>331 968</u>
Sum gjeld		<u>45 151 323</u>	<u>45 387 258</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>49 970 572</u>	<u>49 209 573</u>

Oslo, 08.02.2024

Ketheeswary Babuji
styreleder/daglig leder



Kethees Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Finansiell markedsrisiko/ Sikring

Prinsipp om sikringsbokføring anvendes for sikrings -instrumenter og objekter som tilfredsstillers kriterier for sikringsbokføring. Prinsippet om resultatføring av sikring fravikes ihht god regnskapsskikk for små foretak.

Varige driftsmidler

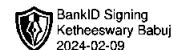
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.



Kethees Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 2 - Transaksjoner og mellomværende med konsernselskaper

Fordringer konsernselskap	2023	2022
Årrundveien 11 AS	4 281 516	5 393 050
Caspar Stormsvei 11 C AS	6 486 486	6 207 404
	10 768 002	11 600 454

Til konsernselskap er det viderefakturert renter for banklån kr 935 070. Fremleie eiendom i datterselskap der morselskap er kontraktspart er viderefakturert med kr 0. Korresponderende transaksjoner kostnad for fremleie er bokført med kr 0.

Innløsning av renteswap har en gevinst på kr 2 178 173 og andel er fordelt med døtre tilsvarende 5% av lån døtre har fra morselskapet.

Datterselskapene er finansiert med innlån fra morselskapet. Styret vurderer at mellomværendet og transaksjonene er del av selskapets ordinære virksomhet ved forvaltning av eiendom der konsernet har forretningsmessige interesser.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	370 830	0
Arbeidsgiveravgift	52 286	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	423 116	0

Antall årsverk: 1

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har etablert pensjonsordninger som oppfyller kravene. (Selskapet har opprettet OTP i 2024).



Kethees Eiendom AS
Noter til årsregnskapet for 2023

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom
Anskaffelseskost 01.01.2023	26 249 782
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	26 249 782
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	1 564 486
Balanseført verdi pr. 31.12.2023	24 685 296
Årets avskrivninger	493 706
Avskrivningsplan	linær
Økonomisk levetid	50 år

Selskapet har fra og med 2020 foretatt regnskapsmessige avskrivninger på boligeiendommene tilsvarende en økonomisk levetid på 50 år.



Kethees Eiendom AS
Noter til årsregnskapet for 2023

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	420 286	235 668
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	420 286	235 668
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 417 220	546 223
Permanente forskjeller	-537	0
Endring i midlertidige forskjeller	493 706	524 996
Skattepliktig inntekt	1 910 389	1 071 219
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	420 286	235 668
Sum betalbar skatt i balansen	420 286	235 668

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-2 058 193	-1 564 487	493 706
Sum	-2 058 193	-1 564 487	493 706
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 058 193	1 564 487	-493 706
Utsatt skattefordel (22 %)	-452 802	-344 187	108 615

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.