



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2025 - 31.12.2025
-------------------------	-------------------------

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:	09.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 12.02.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	7 015 542	5 310 429
Sum inntekter		7 015 542	5 310 429
Kostnader			
Lønnskostnad	3		199 180
Avskrivning på driftsmidler	4	994 178	1 016 916
Annen driftskostnad	2, 3	2 195 725	2 795 036
Sum kostnader		3 189 903	4 011 132
Driftsresultat		3 825 638	1 299 297
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	500 000	1 082 824
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	851 624	946 339
Annen renteinntekt			892
Sum finansinntekter		1 351 624	2 030 055
Annen rentekostnad		4 669 268	4 560 919
Sum finanskostnader		4 669 268	4 560 919
Netto finans		-3 317 644	-2 530 864
Resultat før skattekostnad		507 994	-1 231 567
Skattekostnad	6	231 320	
Årsresultat		276 674	-1 231 567
Årsresultat etter minoritetsinteresser		276 674	-1 231 567
Totalresultat		276 674	-1 231 567
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		97 318	-97 318
Avsatt til annen egenkapital		179 356	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Overført fra annen egenkapital			-1 134 249
Sum overføringer og disponeringer		276 674	-1 231 567



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Utleie eiendom	4, 7	45 834 708	46 828 886
Sum varige driftsmidler		45 834 708	46 828 886
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 7	11 713 685	11 713 685
Lån til foretak i samme konsern	2	9 496 980	9 643 335
Sum finansielle anleggsmidler		21 210 665	21 357 020
Sum anleggsmidler		67 045 372	68 185 905
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		171 748	130 256
Andre kortsiktige fordringer		500 000	1 082 824
Sum fordringer		671 748	1 213 080
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	8	1 842 902	1 239 996
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 842 902	1 239 996
Sum omløpsmidler		2 514 650	2 453 076
SUM EIENDELER		69 560 022	70 638 981

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Aksjekapital	9, 10	3 675 000	3 675 000
Overkurs	10	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		3 685 000	3 685 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	179 356	
Udekket tap			97 318
Sum opptjent egenkapital		179 356	-97 318
Sum egenkapital	10	3 864 356	3 587 682
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	61 940 000	63 620 000
Gjeld til aksjonærer	11	2 341 343	2 182 167
Sum annen langsiktig gjeld		64 281 343	65 802 167
Sum langsiktig gjeld		64 281 343	65 802 167
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	6	231 320	
Annen kortsiktig gjeld		1 183 003	1 249 132
Sum kortsiktig gjeld		1 414 323	1 249 132
Sum gjeld		65 695 666	67 051 299
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 560 022	70 638 981



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 307124

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 09.02.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 11.02.2026



Organisasjonsnr: 992 534 753
KETHEES EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	7 015 542	5 310 429
Sum inntekter		7 015 542	5 310 429
Kostnader			
Lønnskostnad	3		199 180
Avskrivning på driftsmidler	4	994 178	1 016 916
Annen driftskostnad	2, 3	2 195 725	2 795 036
Sum kostnader		3 189 903	4 011 132
Driftsresultat		3 825 638	1 299 297
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	500 000	1 082 824
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	851 624	946 339
Annen renteinntekt			892
Sum finansinntekter		1 351 624	2 030 055
Annen rentekostnad		4 669 268	4 560 919
Sum finanskostnader		4 669 268	4 560 919
Netto finans		-3 317 644	-2 530 864
Resultat før skattekostnad		507 994	-1 231 567
Skattekostnad	6	231 320	
Årsresultat		276 674	-1 231 567
Årsresultat etter minoritetsinteresser		276 674	-1 231 567
Totalresultat		276 674	-1 231 567
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		97 318	-97 318
Avsatt til annen egenkapital		179 356	
Overført fra annen egenkapital			-1 134 249
Sum overføringer og disponeringer		276 674	-1 231 567



Organisasjonsnr: 992 534 753
KETHEES EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Utleie eiendom	4, 7	45 834 708	46 828 886
Sum varige driftsmidler		45 834 708	46 828 886

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5, 7	11 713 685	11 713 685
Lån til foretak i samme konsern	2	9 496 980	9 643 335
Sum finansielle anleggsmidler		21 210 665	21 357 020

Sum anleggsmidler		67 045 372	68 185 905
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		171 748	130 256
Andre kortsiktige fordringer		500 000	1 082 824
Sum fordringer		671 748	1 213 080

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd	8	1 842 902	1 239 996
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 842 902	1 239 996

Sum omløpsmidler		2 514 650	2 453 076
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		69 560 022	70 638 981
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	179 356	
Udekket tap			97 318



Sum opptjent egenkapital		179 356	-97 318
Sum egenkapital	10	3 864 356	3 587 682
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	61 940 000	63 620 000
Gjeld til aksjonærer	11	2 341 343	2 182 167
Sum annen langsiktig gjeld		64 281 343	65 802 167
Sum langsiktig gjeld		64 281 343	65 802 167
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		231 320	
Annen kortsiktig gjeld	6	1 183 003	1 249 132
Sum kortsiktig gjeld		1 414 323	1 249 132
Sum gjeld		65 695 666	67 051 299
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 560 022	70 638 981



Organisasjonsnr: 992 534 753
KETHEES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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.



Årsregnskap

2025

Kethees Eiendom AS

Org.nr.: 992 534 753



Kethees Eiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekter	2	7 015 542	5 310 429
Sum driftsinntekter		7 015 542	5 310 429
Lønnskostnad	3	0	199 180
Avskrivning på driftsmidler	4	994 178	1 016 916
Annen driftskostnad	2, 3	2 195 725	2 795 036
Sum driftskostnader		3 189 903	4 011 132
Driftsresultat		3 825 638	1 299 297
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	500 000	1 082 824
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	851 624	946 339
Renteinntekter		0	892
Rentekostnader		4 669 268	4 560 919
Resultat av finansposter		-3 317 644	-2 530 864
Resultat før skatt		507 994	-1 231 567
Skattekostnad	6	231 320	0
Årets resultat		276 674	-1 231 567
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		97 318	0
Avsatt til annen egenkapital		179 356	0
Overført til udekket tap		0	97 318
Overført fra annen egenkapital		0	1 134 249
Sum overføringer		276 674	-1 231 567



Kethees Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Utleie eiendom	4, 7	45 834 708	46 828 886
Sum varige driftsmidler		<u>45 834 708</u>	<u>46 828 886</u>
Finansielle driftsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2	9 496 980	9 643 335
Aksjer i datterselskaper	5, 7	11 713 685	11 713 685
Sum finansielle anleggsmidler		<u>21 210 665</u>	<u>21 357 020</u>
Sum anleggsmidler		<u>67 045 372</u>	<u>68 185 905</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer		171 748	130 256
Andre kortsiktige fordringer		500 000	1 082 824
Sum fordringer		<u>671 748</u>	<u>1 213 080</u>
Bankinnskudd	8	1 842 902	1 239 996
Sum omløpsmidler		<u>2 514 650</u>	<u>2 453 076</u>
Sum eiendeler		<u>69 560 022</u>	<u>70 638 981</u>



Kethees Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	3 675 000	3 675 000
Overkurs	10	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		<u>3 685 000</u>	<u>3 685 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	10	179 356	0
Udekket tap		0	-97 318
Sum opptjent egenkapital		<u>179 356</u>	<u>-97 318</u>
Sum egenkapital	10	<u>3 864 356</u>	<u>3 587 682</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	61 940 000	63 620 000
Gjeld til aksjonærer	11	2 341 343	2 182 167
Sum annen langsiktig gjeld		<u>64 281 343</u>	<u>65 802 167</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Betalbar skatt	6	231 320	0
Annen kortsiktig gjeld		1 183 003	1 249 132
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 414 323</u>	<u>1 249 132</u>
Sum gjeld		<u>65 695 666</u>	<u>67 051 299</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>69 560 022</u>	<u>70 638 981</u>

Oslo, 09.02.2026

Ketheeswary Babuji
styreleder/daglig leder



Kethees Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2025

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 tilfredsstill 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 2025

Note 2 - Transaksjoner og mellomværende med konsernselskaper

Fordringer konsernselskap	2025	2024
Årrundveien 11 AS	3 575 555	3 588 816
Caspar Stormsvei 11 C AS	5 921 425	6 054 519
	9 496 980	9 643 335

Til konsernselskap er det viderefakturert renter for banklån kr 851 184. Fremleie eiendom i datterselskap der morselskap er kontraktspart er viderefakturert med kr 0. Korresponderende transaksjoner kostnad for fremleie er bokført med kr 0.

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	2025	2024
Lønninger	0	163 462
Arbeidsgiveravgift	0	23 045
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	0	186 507

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 2025

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom
Anskaffelseskost 01.01.2025	49 903 994
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.2025	49 903 994
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2025	4 069 286
Balanseført verdi pr. 31.12.2025	45 834 708
Årets avskrivninger	994 178
Avskrivningsplan	linær
Økonomisk levetid	50 år

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

Note 5 - Investeringer i datterselskaper

Selskapets navn	Forretnings- kontor	Eierandel	Ansk.kost	Balanseført verdi	Resultat i 2025	EK pr. 31.12.2025
Årrundveien 11 AS	Bærum	100 %	6 713 685	6 713 685	666 925	1 916 346
Caspar Stormsvei 11 C AS	Bærum	100 %	5 000 000	5 000 000	154 579	590 224
-Sum			11 713 685	11 713 685		

Det er merverdier i boligeiendom eiet av datterselskapene. Selskapet har mottatt konsernbidrag fra datterselskaper på NOK 500 000

Styret er av den oppfatning at det ikke er nedskrivningsplikt på selskapets investeringer pr. 31.12.2025.



Kethees Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2025

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	231 320	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	231 320	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	507 994	-1 231 567
Permanente forskjeller	0	-865
Endring i midlertidige forskjeller	878 978	896 916
Anvendelse av fremførbart underskudd	-335 516	0
Skattepliktig inntekt	1 051 456	-335 516
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	121 320	-238 221
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	110 000	238 221
Sum betalbar skatt i balansen	231 320	0

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-3 834 087	-2 955 109	878 978
Sum	-3 834 087	-2 955 109	878 978
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-335 516	-335 516
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 834 087	3 290 625	-543 462
Utsatt skattefordel (22 %)	-843 499	-723 937	119 562

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



Kethees Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2025

Note 7 - Pantstillelser og garantier

For gjeld til kredittinstitusjoner er det stilt sikkerhet i anleggsmidler eiendom og i eiendom eiet av datterselskapene og i aksjene selskapet eier i datterselskapene.

Det er tatt pant i følgende av selskapets eiendommer:

Gnr 123, 460 Oslo	42 000 000
Gnr 83, bnr 67, Oslo	42 000 000
Gnr 94, bnr 265, snr 1	42 000 000
Gnr 86, bnr 695	42 000 000
Gnr 139, bnr 141, snr 1 og 2	42 000 000
Gnr 94, bnr 265, snr 2	42 000 000
Gnr 123 bnr 433 Snr 1 og 2	15 000 000
Gnr 94 bnr 282	10 000 000

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2025 :	kr 67 000 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	kr 57 783 593

I tillegg er aksjene i Kethees Eiendom AS stilt til sikkerhet med prioritert pant pålydende kr 42 000 000.

Note 8 - Bundne midler

Selskapet har NOK 9 306 bundne midler.

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kethees Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	210	17 500,0	3 675 000
Sum	210		3 675 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Ketheeswary Babuji	210	100,0	100,0

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
------	------	----------



Kethees Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2025

Ketheeswary Babuji	styreleder/daglig leder	210
Totalt antall aksjer		210

Note 10- Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1. januar 2025	3 675 000	10 000	-97 318	3 587 682
Årets resultat			276 674	276 674
Egenkapital 31. desember 2025	3 675 000	10 000	179 356	3 864 356

Note 11 - Lån fra aksjonær

Selskapet har gjeld til aksjonær kr 2 341 343 pr 31.12

Lånet er renteberegnet med skjermingsrenten i 2025.



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.: 936 106 439 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 276 674. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Oslo, 10. februar 2026
VIDI REVISJON AS



Roger Drøge
statsautorisert revisor



Årsregnskap

2025

Kethees Eiendom AS

Org.nr.: 992 534 753



Kethees Eiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekter	2	7 015 542	5 310 429
Sum driftsinntekter		<u>7 015 542</u>	<u>5 310 429</u>
Lønnskostnad	3	0	199 180
Avskrivning på driftsmidler	4	994 178	1 016 916
Annen driftskostnad	2, 3	2 195 725	2 795 036
Sum driftskostnader		<u>3 189 903</u>	<u>4 011 132</u>
Driftsresultat		<u>3 825 638</u>	<u>1 299 297</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	500 000	1 082 824
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	851 624	946 339
Renteinntekter		0	892
Rentekostnader		4 669 268	4 560 919
Resultat av finansposter		<u>-3 317 644</u>	<u>-2 530 864</u>
Resultat før skatt		<u>507 994</u>	<u>-1 231 567</u>
Skattekostnad	6	231 320	0
Årets resultat		<u>276 674</u>	<u>-1 231 567</u>
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		97 318	0
Avsatt til annen egenkapital		179 356	0
Overført til udekket tap		0	97 318
Overført fra annen egenkapital		0	1 134 249
Sum overføringer		<u>276 674</u>	<u>-1 231 567</u>



Kethees Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Utleie eiendom	4, 7	45 834 708	46 828 886
Sum varige driftsmidler		<u>45 834 708</u>	<u>46 828 886</u>
Finansielle driftsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2	9 496 980	9 643 335
Aksjer i datterselskaper	5, 7	11 713 685	11 713 685
Sum finansielle anleggsmidler		<u>21 210 665</u>	<u>21 357 020</u>
Sum anleggsmidler		<u>67 045 372</u>	<u>68 185 905</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer		171 748	130 256
Andre kortsiktige fordringer		500 000	1 082 824
Sum fordringer		<u>671 748</u>	<u>1 213 080</u>
Bankinnskudd	8	1 842 902	1 239 996
Sum omløpsmidler		<u>2 514 650</u>	<u>2 453 076</u>
Sum eiendeler		<u>69 560 022</u>	<u>70 638 981</u>



Kethees Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	3 675 000	3 675 000
Overkurs	10	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		<u>3 685 000</u>	<u>3 685 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	10	179 356	0
Udekket tap		0	-97 318
Sum opptjent egenkapital		<u>179 356</u>	<u>-97 318</u>
Sum egenkapital	10	<u>3 864 356</u>	<u>3 587 682</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	61 940 000	63 620 000
Gjeld til aksjonærer	11	2 341 343	2 182 167
Sum annen langsiktig gjeld		<u>64 281 343</u>	<u>65 802 167</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Betalbar skatt	6	231 320	0
Annen kortsiktig gjeld		1 183 003	1 249 132
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 414 323</u>	<u>1 249 132</u>
Sum gjeld		<u>65 695 666</u>	<u>67 051 299</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>69 560 022</u>	<u>70 638 981</u>

Oslo, 09.02.2026

Ketheeswary Babuji
styreleder/daglig leder



Kethees Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2025

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 tilfredsstiller 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 2025

Note 2 - Transaksjoner og mellomværende med konsernselskaper

Fordringer konsernselskap	2025	2024
Årrundveien 11 AS	3 575 555	3 588 816
Caspar Stormsvei 11 C AS	5 921 425	6 054 519
	9 496 980	9 643 335

Til konsernselskap er det viderefakturert renter for banklån kr 851 184. Fremleie eiendom i datterselskap der morselskap er kontraktspart er viderefakturert med kr 0. Korresponderende transaksjoner kostnad for fremleie er bokført med kr 0.

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	2025	2024
Lønninger	0	163 462
Arbeidsgiveravgift	0	23 045
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	0	186 507

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 2025

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom
Anskaffelseskost 01.01.2025	49 903 994
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.2025	49 903 994
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2025	4 069 286
Balanseført verdi pr. 31.12.2025	45 834 708
Årets avskrivninger	994 178
Avskrivningsplan	linær
Økonomisk levetid	50 år

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

Note 5 - Investeringer i datterselskaper

Selskapets navn	Forretnings- kontor	Eierandel	Ansk.kost	Balanseført verdi	Resultat i 2025	EK pr. 31.12.2025
Årrundveien 11 AS	Bærum	100 %	6 713 685	6 713 685	666 925	1 916 346
Caspar Stormsvei 11 C AS	Bærum	100 %	5 000 000	5 000 000	154 579	590 224
-Sum			11 713 685	11 713 685		

Det er merverdier i boligeiendom eiet av datterselskapene. Selskapet har mottatt konsernbidrag fra datterselskaper på NOK 500 000

Styret er av den oppfatning at det ikke er nedskrivningsplikt på selskapets investeringer pr. 31.12.2025.



Kethees Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2025

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	231 320	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	231 320	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	507 994	-1 231 567
Permanente forskjeller	0	-865
Endring i midlertidige forskjeller	878 978	896 916
Anvendelse av fremførbart underskudd	-335 516	0
Skattepliktig inntekt	1 051 456	-335 516
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	121 320	-238 221
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	110 000	238 221
Sum betalbar skatt i balansen	231 320	0

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-3 834 087	-2 955 109	878 978
Sum	-3 834 087	-2 955 109	878 978
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-335 516	-335 516
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 834 087	3 290 625	-543 462
Utsatt skattefordel (22 %)	-843 499	-723 937	119 562

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



Kethees Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2025

Note 7 - Pantstillelser og garantier

For gjeld til kredittinstitusjoner er det stilt sikkerhet i anleggsmidler eiendom og i eiendom eiet av datterselskapene og i aksjene selskapet eier i datterselskapene.

Det er tatt pant i følgende av selskapets eiendommer:

Gnr 123, 460 Oslo	42 000 000
Gnr 83, bnr 67, Oslo	42 000 000
Gnr 94, bnr 265, snr 1	42 000 000
Gnr 86, bnr 695	42 000 000
Gnr 139, bnr 141, snr 1 og 2	42 000 000
Gnr 94, bnr 265, snr 2	42 000 000
Gnr 123 bnr 433 Snr 1 og 2	15 000 000
Gnr 94 bnr 282	10 000 000

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2025 :	kr 67 000 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	kr 57 783 593

I tillegg er aksjene i Kethees Eiendom AS stilt til sikkerhet med prioritert pant pålydende kr 42 000 000.

Note 8 - Bundne midler

Selskapet har NOK 9 306 bundne midler.

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kethees Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	210	17 500,0	3 675 000
Sum	210		3 675 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Ketheeswary Babuji	210	100,0	100,0

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
------	------	----------



Kethees Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2025

Ketheeswary Babuji	styreleder/daglig leder	210
Totalt antall aksjer		210

Note 10- Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1. januar 2025	3 675 000	10 000	-97 318	3 587 682
Årets resultat			276 674	276 674
Egenkapital 31. desember 2025	3 675 000	10 000	179 356	3 864 356

Note 11 - Lån fra aksjonær

Selskapet har gjeld til aksjonær kr 2 341 343 pr 31.12

Lånet er renteberegnet med skjermingsrenten i 2025.