



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 656 307
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KONTORBYGG
Forretningsadresse: C/o Holm Eiendom
Engbrets vei 3
0275 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: Tim Herman Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 29.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		7 380 766	6 182 358
Fakturerte felleskostnader		1 450 012	1 210 460
Annen driftsinntekt		1 959	69 910
Sum inntekter		8 832 738	7 462 728
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 189 588	637 900
Utlagte felleskostnader		1 897 343	1 666 716
Andre utlegg som viderefakureres		1 866	20 096
Vedlikehold		4 609 824	11 745 292
Forvaltnings- og administrasjonskostnader		459 036	430 010
Forsikringer		42 775	52 813
Honorarer	1	657 354	995 401
Annen driftskostnad		79 858	201 173
Sum kostnader		8 937 645	15 749 402
Driftsresultat		-104 906	-8 286 674
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 414	3 695
Annen finansinntekt		2 913	
Sum finansinntekter		4 327	3 695
Rentekostnad til foretak i samme konsern		389 504	110 972
Sum finanskostnader		389 504	110 972
Netto finans		-385 177	-107 277
Ordinært resultat før skattekostnad		-490 083	-8 393 951
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-107 819	-1 846 669
Ordinært resultat etter skattekostnad		-382 264	-6 547 282
Årsresultat	5	-382 264	-6 547 282



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-382 264	-6 547 282
Totalresultat		-382 264	-6 547 282
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-382 264	-6 547 282
Sum overføringer og disponeringer		-382 264	-6 547 282



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		368 063
Sum immaterielle eiendeler			368 063
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 469 942	7 063 255
Leietakertilpasninger og driftsløsøre	2	5 343 508	3 896 546
Sum varige driftsmidler	2	13 813 450	10 959 801
Sum anleggsmidler		13 813 450	11 327 864
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 984	14 991
Andre kortsiktige fordringer	4	661 463	309 677
Krav på mva		604 358	383 825
Konsernfordringer		7 884 855	3 000 000
Sum fordringer		9 156 660	3 708 493
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 395 972	2 290 159
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 972	2 290 159
Sum omløpsmidler		10 552 632	5 998 651
SUM EIENDELER		24 366 082	17 326 515

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	3, 5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Annen innskutt egenkapital	5	11 813 531	7 613 344
Sum innskutt egenkapital		11 843 531	7 643 344
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	6 812 895	6 430 631
Sum opptjent egenkapital		-6 812 895	-6 430 631
Sum egenkapital	5	5 030 636	1 212 713
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	708 786	
Sum avsetninger for forpliktelser		708 786	
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		708 786	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		910 431	2 533 254
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld		16 750 476	12 110 972
Annen kortsiktig gjeld	7	965 754	1 469 577
Sum kortsiktig gjeld		18 626 661	16 113 803
Sum gjeld		19 335 447	16 113 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 366 082	17 326 515



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 731360

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 656 307
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KONTORBYGG
Forretningsadresse: C/o Holm Eiendom
Engebrets vei 3
0275 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: Tim Herman Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 28.07.2022



Organisasjonsnr: 920 656 307
AS KONTORBYGG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		7 380 766	6 182 358
Fakturerte felleskostnader		1 450 012	1 210 460
Annen driftsinntekt		1 959	69 910
Sum inntekter		8 832 738	7 462 728
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 189 588	637 900
Utlagte felleskostnader		1 897 343	1 666 716
Andre utlegg som viderefaktureres		1 866	20 096
Vedlikehold		4 609 824	11 745 292
Forvaltnings- og administrasjonskostnader		459 036	430 010
Forsikringer		42 775	52 813
Honorarer	1	657 354	995 401
Annen driftskostnad		79 858	201 173
Sum kostnader		8 937 645	15 749 402
Driftsresultat		-104 906	-8 286 674
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 414	3 695
Annen finansinntekt		2 913	
Sum finansinntekter		4 327	3 695
Rentekostnad til foretak i samme konsern		389 504	110 972
Sum finanskostnader		389 504	110 972
Netto finans		-385 177	-107 277
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-107 819	-1 846 669
Ordinært resultat etter skattekostnad		-382 264	-6 547 282
Årsresultat	5	-382 264	-6 547 282
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-382 264	-6 547 282



Totalresultat	-382 264	-6 547 282
Overføringer og disponeringer		
Overført fra annen egenkapital	-382 264	-6 547 282
Sum overføringer og disponeringer	-382 264	-6 547 282



Organisasjonsnr: 920 656 307
AS KONTORBYGG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6		368 063
Sum immaterielle eiendeler			368 063

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 469 942	7 063 255
Leietakertilpasninger og driftsløsøre	2	5 343 508	3 896 546
Sum varige driftsmidler	2	13 813 450	10 959 801

Sum anleggsmidler		13 813 450	11 327 864
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		5 984	14 991
Andre kortsiktige fordringer	4	661 463	309 677
Krav på mva		604 358	383 825
Konsernfordringer		7 884 855	3 000 000
Sum fordringer		9 156 660	3 708 493

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	1 395 972	2 290 159
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 972	2 290 159

Sum omløpsmidler		10 552 632	5 998 651
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		24 366 082	17 326 515
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Annen innskutt egenkapital	5	11 813 531	7 613 344
Sum innskutt egenkapital		11 843 531	7 643 344

Opptjent egenkapital



Udekket tap	5	6 812 895	6 430 631
Sum opptjent egenkapital		-6 812 895	-6 430 631
Sum egenkapital	5	5 030 636	1 212 713
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	708 786	
Sum avsetninger for forpliktelser		708 786	
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		708 786	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		910 431	2 533 254
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld		16 750 476	12 110 972
Annen kortsiktig gjeld	7	965 754	1 469 577
Sum kortsiktig gjeld		18 626 661	16 113 803
Sum gjeld		19 335 447	16 113 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 366 082	17 326 515



Organisasjonsnr: 920 656 307
AS KONTORBYGG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



RESULTATREGNSKAP

AS KONTORBYGG

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Leieinntekter		7 380 766	6 182 358
Fakturerte felleskostnader		1 450 012	1 210 460
Annen driftsinntekt		1 959	69 910
Sum driftsinntekter		8 832 738	7 462 728
Utlagte felleskostnader		1 897 343	1 666 716
Andre utlegg som viderefaktureres		1 866	20 096
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 189 588	637 900
Vedlikehold		4 609 824	11 745 292
Forvaltnings- og administrasjonskostnader		459 036	430 010
Forsikringer		42 775	52 813
Honorarer	1	657 354	995 401
Annen driftskostnad		79 858	201 173
Sum driftskostnader		8 937 645	15 749 402
Driftsresultat		-104 906	-8 286 674
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 414	3 695
Annen finansinntekt		2 913	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		389 504	110 972
Resultat av finansposter		-385 177	-107 277
Ordinært resultat før skattekostnad		-490 083	-8 393 951
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-107 819	-1 846 669
Ordinært resultat		-382 264	-6 547 282
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	5	-382 264	-6 547 282
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		382 264	6 547 282
Sum overføringer		-382 264	-6 547 282



BALANSE

AS KONTORBYGG

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	6	0	368 063
Sum immaterielle eiendeler		0	368 063
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 469 942	7 063 255
Leietakertilpasninger og driftsløsøre	2	5 343 508	3 896 546
Sum varige driftsmidler	2	13 813 450	10 959 801
Sum anleggsmidler		13 813 450	11 327 864
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		5 984	14 991
Andre kortsiktige fordringer	4	661 463	309 677
Krav på mva		604 358	383 825
Konsernfordringer		2 500 000	0
Krav på konsernbidrag		5 384 855	3 000 000
Sum fordringer		9 156 660	3 708 493
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 395 972	2 290 159
Sum omløpsmidler		10 552 632	5 998 651
Sum eiendeler		24 366 082	17 326 515



BALANSE

AS KONTORBYGG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	11 813 531	7 613 344
Sum innskutt egenkapital		11 843 531	7 643 344
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	5	-6 812 895	-6 430 631
Sum opptjent egenkapital		-6 812 895	-6 430 631
Sum egenkapital	5	5 030 636	1 212 713
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	6	708 786	0
Sum avsetning for forpliktelser		708 786	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		910 431	2 533 254
Konserngjeld		16 750 476	12 110 972
Annen kortsiktig gjeld	7	965 754	1 469 577
Sum kortsiktig gjeld		18 626 661	16 113 803
Sum gjeld		19 335 447	16 113 803
Sum egenkapital og gjeld		24 366 082	17 326 515

Oslo, 24.05.2022
Styret i AS Kontorbygg

Truls Herman Holm
styreleder

Tim Herman Holm
styremedlem/daglig leder

Hagbarth Schjøtt
styremedlem

Roy Åhsbom Kristiansen
styremedlem

Per Håvard Lindqvist
styremedlem



AS KONTORBYGG

920 656 307

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av leieinntekter foretas når de er opptjent.

Fellskostnader og utlegg som viderefaktureres bruttoføres i regnskapet.

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

AS KONTORBYGG

SIDE 4



AS KONTORBYGG

920 656 307

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2021 ingen ansatte og er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2021.

Det er ikke ytt lån eller stillet sikkerhet til fordel for ledelse eller styre.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 36 000.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 18 000

Alle beløp er ekskl. mva.

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Leietakertilpasn. og driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	5 546 235	4 171 008	9 717 243
Oppskrivning 01.01	2 897 000		2 897 000
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 845 241	2 197 996	4 043 237
Anskaffelseskost 31.12.2021	10 288 476	6 369 004	16 657 480
Akkumulerte avskrivninger 31.12	1 818 534	1 025 496	2 844 030
Bokført verdi 31.12.2021	8 469 942	5 343 508	13 813 450
		0	
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2021	1 379 980	274 461	1 654 441
Årets avskrivninger	438 554	751 035	1 189 589
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2021	1 818 534	1 025 496	2 844 030

Note 3 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I AS KONTORBYGG PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Akersborg AS	30 000	100,0	100,0

AS KONTORBYGG

SIDE 5



AS KONTORBYGG

920 656 307

Note 4 Andre Kortsiktige fordringer

	2021	2020
Forskuddsbetalte kostnader	24 533	34 195
Tilgode Avregning felleskostnader	192 684	52 804
Andre kortsiktige fordringer	444 247	222 677
Sum kortsiktige fordringer	661 463	309 677

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	30 000	7 613 344	-6 430 631	1 212 713
Pr 01.01.2021	30 000	7 613 344	-6 430 631	1 212 713
Årets resultat			-382 264	-382 264
Konsernbidrag mottatt		4 200 187		4 200 187
Pr 31.12.2021	30 000	11 813 531	-6 812 895	5 030 636

AS KONTORBYGG

SIDE 6



AS KONTORBYGG

920 656 307

Note 6 Skatt

	2021	2020
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-1 076 849	-1 186 669
Skatteeffekt mottatt konsernbidrag	1 184 668	-660 000
Skattekostnad ordinært resultat	107 819	-1 846 669
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-490 083	- 8 393 951
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	411 041	88 139
Mottatt / avgitt konsernbidrag	5 384 855	3 000 000
Anvendelse fremførbart sk.m underskudd	-5 305 812	0
Skattepliktig inntekt	1	-5 305 812
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	3 221 755	3 632 796	-411 041
Fremførbart underskudd	0	-5 305 812	5 305 812
Sum	3 221 755	-1 673 016	4 894 771
Utsatt skatt (22 %)	- 708 786	368 063	-1 076 849

AS KONTORBYGG

SIDE 7



AS KONTORBYGG

920 656 307

Note 7 Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Forskudd fra kunder	0	-175 816
Forskudd fellesutgifter	-7 000	-7 000
Depositum	-705 051	-1 010 000
Depositum nøkler	-41 100	-42 900
Påløpt kostnad	-212 603	-233 861
Totalt annen kortsiktig gjeld	-965 754	-1 469 577

Note 8 Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd utgjør innestående midler på depositumskonto (bundne midler) kr. 705 051.

AS KONTORBYGG

SIDE 8



NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i AS Kontorbygg

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Kontorbygg som viser et underskudd på kr 382 264. Årsregnskapet 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) 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 ansvarlig 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 avvirket.



NITSCHKE

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.

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

Lysaker, 24. mai 2022

NITSCHKE AS

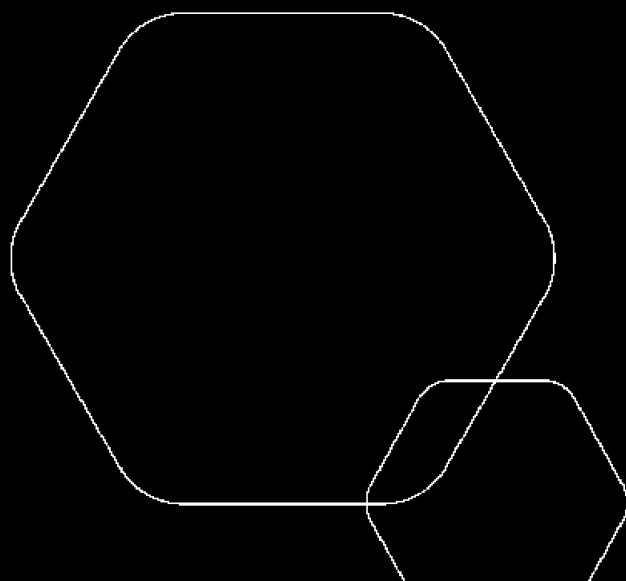
Hans Hagen
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2021

AS Kontorbygg

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 920 656 307

Pemso Dokumentnøkkel: 75XK-Z2PLZ-YPEQE-YI0EV-E4HTI-N7PT



RESULTATREGNSKAP

AS KONTORBYGG

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Leieinntekter		7 380 766	6 182 358
Fakturerte felleskostnader		1 450 012	1 210 460
Annen driftsinntekt		1 959	69 910
Sum driftsinntekter		8 832 738	7 462 728
Utlagte felleskostnader		1 897 343	1 666 716
Andre utlegg som viderefaktureres		1 866	20 096
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 189 588	637 900
Vedlikehold		4 609 824	11 745 292
Forvaltnings- og administrasjonskostnader		459 036	430 010
Forsikringer		42 775	52 813
Honorarer	1	657 354	995 401
Annen driftskostnad		79 858	201 173
Sum driftskostnader		8 937 645	15 749 402
Driftsresultat		-104 906	-8 286 674
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 414	3 695
Annen finansinntekt		2 913	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		389 504	110 972
Resultat av finansposter		-385 177	-107 277
Ordinært resultat før skattekostnad		-490 083	-8 393 951
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-107 819	-1 846 669
Ordinært resultat		-382 264	-6 547 282
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	5	-382 264	-6 547 282
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		382 264	6 547 282
Sum overføringer		-382 264	-6 547 282

ASKONTORBYGG

SIDE 2

Penneo Dokumentnøkkel: 75IXO-Z2PLZ-YPEOE-Y10EV-E4HTI-N17PT



BALANSE

AS KONTORBYGG

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	6	0	368 063
Sum immaterielle eiendeler		0	368 063
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 469 942	7 063 255
Leietakertilpasninger og driftsløsøre	2	5 343 508	3 896 546
Sum varige driftsmidler	2	13 813 450	10 959 801
Sum anleggsmidler		13 813 450	11 327 864
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		5 984	14 991
Andre kortsiktige fordringer	4	661 463	309 677
Krav på mva		604 358	383 825
Konsernfordringer		2 500 000	0
Krav på konsernbidrag		5 384 855	3 000 000
Sum fordringer		9 156 660	3 708 493
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 395 972	2 290 159
Sum omløpsmidler		10 552 632	5 998 651
Sum eiendeler		24 366 082	17 326 515

Pemmo Dokumentnøkkel: 75IXO-Z2PLZ-YPEOE-YI0EV-EAHTI-NI7PT

ASKONTORBYGG

SIDE 3



BALANSE

AS KONTORBYGG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	11 813 531	7 613 344
Sum innskutt egenkapital		11 843 531	7 643 344
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	5	-6 812 895	-6 430 631
Sum opptjent egenkapital		-6 812 895	-6 430 631
Sum egenkapital	5	5 030 636	1 212 713
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	6	708 786	0
Sum avsetning for forpliktelser		708 786	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		910 431	2 533 254
Konserngjeld		16 750 476	12 110 972
Annen kortsiktig gjeld	7	965 754	1 469 577
Sum kortsiktig gjeld		18 626 661	16 113 803
Sum gjeld		19 335 447	16 113 803
Sum egenkapital og gjeld		24 366 082	17 326 515

Oslo, 24.05.2022
Styret i AS Kontorbygg

Truls Herman Holm
styreleder

Tim Herman Holm
styremedlem/daglig leder

Hagbarth Schjøtt
styremedlem

Røy Åhsbom Kristiansen
styremedlem

Per Håvard Lindqvist
styremedlem

ASKONTORBYGG

SIDE 4

Penneo Dokumentnøkkel: 75IXO-Z2PLZ-YPEOE-YI0EV-EAHTI-NT7PT



AS KONTORBYGG

920 656 307

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av leieinntekter foretas når de er opptjent.

Fellskostnader og utlegg som viderefaktureres bruttoføres i regnskapet.

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OM LØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Pemneo Dokumentnøkkel: 75IXO-Z2PLZ-YPEOE-YI0EV-E4HTI-NT7PT

AS KONTORBYGG

SIDE 5



AS KONTORBYGG

920 656 307

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2021 ingen ansatte og er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2021.

Det er ikke ytt lån eller stillet sikkerhet til fordel for ledelse eller styre.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 36 000.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 18 000

Alle beløp er ekskl. mva.

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Leietakertilpasn. og driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	5 546 235	4 171 008	9 717 243
Oppskrivning 01.01	2 897 000		2 897 000
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 845 241	2 197 996	4 043 237
Anskaffelseskost 31.12.2021	10 288 476	6 369 004	16 657 480
Akkumulerte avskrivninger 31.12	1 818 534	1 025 496	2 844 030
Bokført verdi 31.12.2021	8 469 942	5 343 508	13 813 450
		0	
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2021	1 379 980	274 461	1 654 441
Årets avskrivninger	438 554	751 035	1 189 589
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2021	1 818 534	1 025 496	2 844 030

Pemneo Dokumentnøkkelt: 75IXO-Z2PLZ-YPEOE-YI0EV-EAHTI-NT7PT

Note 3 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I AS KONTORBYGG PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Akersborg AS	30 000	100,0	100,0

AS KONTORBYGG

SIDE 6



AS KONTORBYGG

920 656 307

Note 4 Andre Kortsiktige fordringer

	2021	2020
Forskuddsbetalte kostnader	24 533	34 195
Tilgode Avregning felleskostnader	192 684	52 804
Andre kortsiktige fordringer	444 247	222 677
Sum kortsiktige fordringer	661 463	309 677

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	30 000	7 613 344	-6 430 631	1 212 713
Pr 01.01.2021	30 000	7 613 344	-6 430 631	1 212 713
Årets resultat			-382 264	-382 264
Konsernbidrag mottatt		4 200 187		4 200 187
Pr 31.12.2021	30 000	11 813 531	-6 812 895	5 030 636

Pemseo Dokumentnøkkel: 75IXO-Z2PLZ-YPEOE-YI0EV-E4HTI-NT7PT

AS KONTORBYGG

SIDE 7



AS KONTORBYGG

920 656 307

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-1 076 849	-1 186 669
Skatteeffekt mottatt konsernbidrag	1 184 668	-660 000
Skattekostnad ordinært resultat	107 819	-1 846 669
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-490 083	- 8 393 951
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	411 041	88 139
Mottatt / avgitt konsernbidrag	5 384 855	3 000 000
Anvendelse fremførbart sk.m underskudd	-5 305 812	0
Skattepliktig inntekt	1	-5 305 812
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	3 221 755	3 632 796	-411 041
Fremførbart underskudd	0	-5 305 812	5 305 812
Sum	3 221 755	-1 673 016	4 894 771
Utsatt skatt (22 %)	- 708 786	368 063	-1 076 849

Pemneo Dokumentnøkkel: 75IXO-Z2PLZ-YPEOE-YI0EV-EAHTI-N7PT

AS KONTORBYGG

SIDE 8



AS KONTORBYGG

920 656 307

Note 7 Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Forskudd fra kunder	0	-175 816
Forskudd fellesutgifter	-7 000	-7 000
Depositum	-705 051	-1 010 000
Depositum nøkler	-41 100	-42 900
Påløpt kostnad	-212 603	-233 861
Totalt annen kortsiktig gjeld	-965 754	-1 469 577

Note 8 Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd utgjør innestående midler på depositumskonto (bundne midler) kr. 705 051.

Pemso Dokumentnøkkel: 75IXO-Z2PLZ-YPEOE-YI0EV-E4HTI-NT7PT

AS KONTORBYGG

SIDE 9



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."

Hagbarth Schjøtt

Styremedlem

På vegne av: AS Kontorbygg

Serienummer: 9578-5999-4-1306923

IP: 109.235.xxx.xxx

2022-05-24 15:11:19 UTC

bankID

Truls Herman Holm

Styreleder

På vegne av: AS Kontorbygg

Serienummer: 9578-5999-4-3549806

IP: 88.91.xxx.xxx

2022-05-24 18:29:14 UTC

bankID

Per Håvard Lindqvist

Styremedlem

På vegne av: AS Kontorbygg

Serienummer: 9578-5999-4-982247

IP: 91.189.xxx.xxx

2022-05-25 08:24:53 UTC

bankID

Tim Herman Holm

Daglig leder

På vegne av: AS Kontorbygg

Serienummer: 9578-5999-4-1687305

IP: 109.235.xxx.xxx

2022-05-25 09:03:48 UTC

bankID

Tim Herman Holm

Styremedlem

På vegne av: AS Kontorbygg

Serienummer: 9578-5999-4-1687305

IP: 109.235.xxx.xxx

2022-05-25 09:03:48 UTC

bankID

Roy Åhsbom Kristiansen

Styremedlem

På vegne av: AS Kontorbygg

Serienummer: 9578-5999-4-1511716

IP: 84.208.xxx.xxx

2022-05-25 09:14:04 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 75JXO-Z2PLZ-YPEOE-YI0EV-E4HTI-N7PT

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>