



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 125 369
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONTORSELSKAPET AS
Forretningsadresse: c/o Propcap AS
Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Geir Vinslid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 31.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 349 351	1 491 088
Sum inntekter		1 349 351	1 491 088
Kostnader			
Varekostnad	1	1 735	
Lønnskostnad	1	252 567	247 475
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2		63 861
Annen driftskostnad	1	1 115 100	1 192 883
Sum kostnader	1	1 369 402	1 504 220
Driftsresultat		-20 051	-13 132
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 051	6 558
Annen finansinntekt			6 577
Sum finansinntekter		20 051	13 135
Annen rentekostnad			4
Sum finanskostnader			4
Netto finans		20 051	13 131
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat	4	0	0
Overført fra annen egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	2 235 129	2 490 573
Sum varige driftsmidler	2	2 235 129	2 490 573
Sum anleggsmidler		2 235 129	2 490 573
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			22 454
Konsernfordringer	5	204 155	525 279
Sum fordringer		204 155	547 733
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		618 040	344 291
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		618 040	344 291
Sum omløpsmidler		822 195	892 023
SUM EIENDELER		3 057 323	3 382 596
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	2 000 040	2 000 040



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital		2 000 040	2 000 040
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	50	50
Sum opptjent egenkapital		50	50
Sum egenkapital	4	2 000 090	2 000 090
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	994 556	1 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		994 556	1 250 000
Sum langsiktig gjeld		994 556	1 250 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 342	41 689
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		15 335	53 525
Annen kortsiktig gjeld			37 292
Sum kortsiktig gjeld		62 677	132 506
Sum gjeld		1 057 233	1 382 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 057 323	3 382 596



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 683857

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 125 369
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONTORSELSKAPET AS
Forretningsadresse: c/o Realnor Management AS
Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Geir Vinslid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: 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, 29.07.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 993 125 369
KONTORSELSKAPET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 349 351	1 491 088
Sum inntekter		1 349 351	1 491 088
Kostnader			
Varekostnad	1	1 735	
Lønnskostnad	1	252 567	247 475
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2		63 861
Annen driftskostnad	1	1 115 100	1 192 883
Sum kostnader	1	1 369 402	1 504 220
Driftsresultat		-20 051	-13 132
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 051	6 558
Annen finansinntekt			6 577
Sum finansinntekter		20 051	13 135
Annen rentekostnad			4
Sum finanskostnader			4
Netto finans		20 051	13 131
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat	4	0	0
Overført fra annen egenkapital			



Organisasjonsnr: 993 125 369
KONTORSELSKAPET AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 2

Maskiner og anlegg 2

Skip og flytende

installasjoner 2

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 2

Sum varige driftsmidler 2

2 235 129

2 490 573

2 235 129

2 490 573

Sum anleggsmidler

2 235 129

2 490 573

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer

Konsernfordringer 5

Sum fordringer

204 155

22 454

525 279

204 155

547 733

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

618 040

344 291

618 040

344 291

Sum omløpsmidler

822 195

892 023

SUM EIENDELER

3 057 323

3 382 596

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6

Beholdning av egne aksjer 6

Sum innskutt egenkapital

2 000 040

2 000 040

2 000 040

2 000 040

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7

50

50



Sum opptjent egenkapital		50	50
Sum egenkapital	4	2 000 090	2 000 090
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	994 556	1 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		994 556	1 250 000
Sum langsiktig gjeld		994 556	1 250 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 342	41 689
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		15 335	53 525
Annen kortsiktig gjeld			37 292
Sum kortsiktig gjeld		62 677	132 506
Sum gjeld		1 057 233	1 382 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 057 323	3 382 596



Organisasjonsnr: 993 125 369
KONTORSELSKAPET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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 2023

Kontorselskapet AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 993 125 369



Resultatregnskap

Kontorselskapet AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		1 349 351	1 491 088
Sum driftsinntekter		1 349 351	1 491 088
Varekostnad	1	1 735	0
Lønnskostnad	1	252 567	247 475
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	0	63 861
Annen driftskostnad	1	1 115 100	1 192 883
Sum driftskostnader	1	1 369 402	1 504 220
Driftsresultat		-20 051	-13 132
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 051	6 558
Annen finansinntekt		0	6 577
Annen rentekostnad		0	4
Resultat av finansposter		20 051	13 131

Overføringer



Balanse

Kontorselskapet AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	2 235 129	2 490 573
Sum varige driftsmidler	2	2 235 129	2 490 573
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 235 129	2 490 573
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	22 454
Konsernfordringer	5	204 155	525 279
Sum fordringer		204 155	547 733
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		618 040	344 291
Sum omløpsmidler		822 195	892 023
Sum eiendeler		3 057 323	3 382 596



Balanse Kontorselskapet AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	2 000 040	2 000 040
Sum innskutt egenkapital		2 000 040	2 000 040
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	50	50
Sum opptjent egenkapital		50	50
Sum egenkapital	4	2 000 090	2 000 090
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	994 556	1 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		994 556	1 250 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 342	41 689
Skyldig offentlige avgifter		15 335	53 525
Annen kortsiktig gjeld		0	37 292
Sum kortsiktig gjeld		62 677	132 506
Sum gjeld		1 057 233	1 382 506
Sum egenkapital og gjeld		3 057 323	3 382 596

Oslo, 03.04.2024
Styret i Kontorselskapet AS

Thor Bjørdal
styreleder



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNETEKTER

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

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.

Note 1 Lønn og spesifisering av driftskostnader etter art

DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Varekostnad	1 735	0
Lønnskostnad	252 567	247 475
Avskrivning	255 444	63 861
Andre driftskostnader	1 115 100	1 192 883
Sum driftskostnader	1 624 846	1 504 220

LØNNSKOSTNADER OG ANTALL ÅRSVERK

	2023	2022
Andre personalkostnader (kantinekostnader)	252 567	247 475
Sum	252 567	247 475

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Bokført revisjonshonorar er kr 33 125 ek. mva.



Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	2 554 434	2 554 434
= Anskaffelseskost 31.12.23	2 554 434	2 554 434
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	63 861	63 861
= Bokført verdi 31.12.23	2 490 573	2 490 573
Økonomisk levetid	10 år	

Driftsmidlene er avskrevet over leieperioden på 10 år.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	0	0
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-153 265	-447 026
Skattepliktig inntekt	-153 266	-447 026
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	600 291	447 026	-153 265
Sum	600 291	447 026	-153 265
Akkumulert fremførbart underskudd	-992 331	-839 065	153 266
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	392 040	392 039	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	2 000 040	0	0	50	2 000 090
Pr 31.12.2023	2 000 040	0	0	50	2 000 090



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	Propcap AS	Realnor Property Advisors AS	Sum
Fordringer	102 078	102 078	
Sum	0	0	0
Gjeld			
Lån fra eierselskaper	-497 278	-497 278	
Sum	-497 278	-497 278	-994 556

Fordringene er gjort opp i 2024.

Gjeld er langsiktig likviditetslån til Kontorselskapet. Gjelden er i 2023 delvis nedbetalt ved motregning mot fordelt avskrivning på inventar. Det beregnes ikke renter.

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KONTORSELSKAPET AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	66 668	30,0	2 000 040
Sum	66 668		2 000 040

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Propcap AS	33 334	50,0	50,0
Realnor Property Advisors AS	33 334	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	66 668	100,0	100,0

Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2023 viser et overskudd på kr. 0 etter skatt, mot kr. 0 i 2022. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Inntektsregimet for selskapet har som utgangspunkt at driften skal gå i balanse. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.



Til generalforsamlingen i Kontorselskapet AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kontorselskapet AS som 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 avvirket.

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>

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA



Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/03/2024 16:13:35

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.