



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 215 156
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: K11 KONTOR AS
Forretningsadresse: Kipervikgata 11
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Arild Dag Giske
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.02.2026

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, 17.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	572 745	564 945
Sum inntekter		572 745	564 945
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	3	16 450	16 450
Annen driftskostnad	4	235 645	75 269
Sum kostnader		252 095	91 719
Driftsresultat		320 650	473 226
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 987	26 971
Sum finansinntekter		26 987	26 971
Annen rentekostnad		173	189
Sum finanskostnader		173	189
Netto finans		26 814	26 782
Resultat før skattekostnad		347 464	500 008
Skattekostnad på resultat	5	76 480	110 043
Årsresultat		270 984	389 965
Årsresultat etter minoritetsinteresser		270 984	389 965
Totalresultat		270 984	389 965
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		400 000	300 000
Avsatt til annen egenkapital			89 965
Overført fra annen egenkapital		-129 016	
Sum overføringer og disponeringer		270 984	389 965



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	521 705	538 155
Sum varige driftsmidler		521 705	538 155
Sum anleggsmidler		521 705	538 155
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 399	2 403
Sum fordringer		2 399	2 403
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		683 276	730 784
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		683 276	730 784
Sum omløpsmidler		685 675	733 187
SUM EIENDELER		1 207 380	1 271 342
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	37 150	37 150
Sum innskutt egenkapital		37 150	37 150
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	635 784	764 800



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum opptjent egenkapital		635 784	764 800
Sum egenkapital		672 934	801 950
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	28 489	32 754
Sum avsetninger for forpliktelser		28 489	32 754
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		28 489	32 754
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 401	2 404
Betalbar skatt	5	80 745	114 685
Skyldig offentlige avgifter		22 812	19 549
Utbytte		400 000	300 000
Sum kortsiktig gjeld		505 958	436 638
Sum gjeld		534 447	469 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 207 380	1 271 342



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 332343

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 928 215 156
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: K11 KONTOR AS
Forretningsadresse: Kipervikgata 11
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Arild Dag Giske
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.02.2026

Grunnlag for avgivelse

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

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 16.03.2026



Organisasjonsnr: 928 215 156
K11 KONTOR AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	572 745	564 945
Sum inntekter		572 745	564 945
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	3	16 450	16 450
Annen driftskostnad	4	235 645	75 269
Sum kostnader		252 095	91 719
Driftsresultat		320 650	473 226
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 987	26 971
Sum finansinntekter		26 987	26 971
Annen rentekostnad		173	189
Sum finanskostnader		173	189
Netto finans		26 814	26 782
Resultat før skattekostnad		347 464	500 008
Skattekostnad på resultat	5	76 480	110 043
Årsresultat		270 984	389 965
Årsresultat etter minoritetsinteresser		270 984	389 965
Totalresultat		270 984	389 965
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		400 000	300 000
Avsatt til annen egenkapital			89 965
Overført fra annen egenkapital		-129 016	
Sum overføringer og disponeringer		270 984	389 965



Organisasjonsnr: 928 215 156
K11 KONTOR AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	521 705	538 155
Sum varige driftsmidler		521 705	538 155
Sum anleggsmidler		521 705	538 155
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 399	2 403
Sum fordringer		2 399	2 403
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		683 276	730 784
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		683 276	730 784
Sum omløpsmidler		685 675	733 187
SUM EIENDELER		1 207 380	1 271 342
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	37 150	37 150
Sum innskutt egenkapital		37 150	37 150
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	635 784	764 800
Sum opptjent egenkapital		635 784	764 800
Sum egenkapital		672 934	801 950
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	28 489	32 754
Sum avsetninger for forpliktelseser		28 489	32 754



Annen langsiktig gjeld		
Sum langsiktig gjeld	28 489	32 754
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	2 401	2 404
Betalbar skatt	80 745	114 685
Skyldig offentlige avgifter	22 812	19 549
Utbytte	400 000	300 000
Sum kortsiktig gjeld	505 958	436 638
Sum gjeld	534 447	469 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 207 380	1 271 342



Organisasjonsnr: 928 215 156
K11 KONTOR AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025

K11 Kontor AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 928 215 156



Resultatregnskap

K11 Kontor AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt	2	572 745	564 945
Sum driftsinntekter		572 745	564 945
Avskrivning av driftsmidler	3	16 450	16 450
Annen driftskostnad	4	235 645	75 269
Sum driftskostnader		252 095	91 719
Driftsresultat		320 650	473 226
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 987	26 971
Annen rentekostnad		173	189
Resultat av finansposter		26 814	26 782
Resultat før skattekostnad		347 464	500 008
Skattekostnad på resultat	5	76 480	110 043
Resultat		270 984	389 965
Årsresultat		270 984	389 965
Overføringer			
Avsatt til utbytte		400 000	300 000
Avsatt til annen egenkapital		0	89 965
Overført fra annen egenkapital		129 016	0
Sum overføringer		270 984	389 965



Balanse
K11 Kontor AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	521 705	538 155
Sum varige driftsmidler		<u>521 705</u>	<u>538 155</u>
Sum anleggsmidler		<u>521 705</u>	<u>538 155</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 399	2 403
Sum fordringer		<u>2 399</u>	<u>2 403</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		683 276	730 784
Sum omløpsmidler		<u>685 675</u>	<u>733 187</u>
Sum eiendeler		<u>1 207 380</u>	<u>1 271 342</u>




Balanse
K11 Kontor AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	37 150	37 150
Sum innskutt egenkapital		37 150	37 150
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	635 784	764 800
Sum opptjent egenkapital		635 784	764 800
Sum egenkapital		672 934	801 950
Gjeld			
Avsetning for forpliktelseser			
Utsatt skatt	5	28 489	32 754
Sum avsetning for forpliktelseser		28 489	32 754
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 401	2 404
Betalbar skatt	5	80 745	114 685
Skyldig offentlige avgifter		22 812	19 549
Utbytte		400 000	300 000
Sum kortsiktig gjeld		505 958	436 638
Sum gjeld		534 447	469 392
Sum egenkapital og gjeld		1 207 380	1 271 342

Ålesund, 12 / 2 -2026
Styret i K11 Kontor AS


Arild Dag Giske
styreleder


Jøn Ivar Roth
styremedlem



Noter til regnskapet 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Selskapets vedtektsfestede formål er å eie, bebygge og omsette eiendommer samt hva hermed står i forbindelse, herunder delta i andre selskap med lignende virksomhet. Selskapet har forretningsadresse i Ålesund, Norge.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Leieinntekter

Husleieinntekter inntektsføres etterhvert som de blir opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 2 Nærstående

Selskapet leier ut lokaler til nærtstående selskap Scan-Mar AS. Husleie for 2025 kr 547 488.



Noter til regnskapet 2025

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter, bygn. og annen fast eiend.
Anskaffelseskost 01.01	1 058 483
Tilgang kjøpte driftsmidler	
Anskaffelseskost 31.12	1 058 483
Akk. avskrivning 31.12.	-536 778
Balansført pr 31.12	521 705
Årets avskrivninger	16 450
Økonomisk levetid	1,5%
Avskrivningsplan	Lineær

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt styrehonorar eller andre godtgjørelser til styret.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2025 utgjør kr 8 500. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 16 014. Beløpene er eksklusive merverdiavgift.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	80 745	114 685
Endring i utsatt skatt	-4 265	-4 642
Skattekostnad ordinært resultat	76 480	110 043
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	347 464	500 008
Permanente forskjeller	173	189
Endring i midlertidige forskjeller	19 387	21 100
Skattepliktig inntekt	367 024	521 297
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	80 745	114 685
Sum betalbar skatt i balansen	80 745	114 685

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	105 186	118 496	13 310
Gevinst - og tapskonto	24 309	30 386	6 077
Sum	129 495	148 882	19 387
Grunnlag for utsatt skatt	129 495	148 882	19 387
Utsatt skatt (22 %)	28 489	32 754	4 265



Noter til regnskapet 2025

Note 6 Aksjekapital

Aksjekapitalen i K11 Kontor AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjer	50	743	37 150

Eierstruktur

Aksjonærer i K11 Kontor AS pr 31.12.2025 var:

	Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
ADG AS	25	50,0 %	50,0 %
JIR AS	25	50,0 %	50,0 %
Totalt antall aksjer	50	100,0 %	100,0 %

Styrets leder Arild Giske eier 100% av ADG AS og styremedlem Jon Ivar Roth eier 25% av JIR AS

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	37 150	764 800	801 950
Årets resultat		270 984	270 984
Avsatt utbytte		-400 000	-400 000
Pr 31.12.2025	37 150	635 784	672 934



Lerstadvegen 517
6018 Ålesund
www.bdo.no

Til generalforsamlingen i K11 Kontor AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til K11 Kontor AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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>

BDO AS

Audun Halsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 52QEL-OR88H-J4DP2-3GTQE-W3DDZ-PGGON



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."

Audun Halsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1853178

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-12 14:37:12 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 52QEL-OR8BH-J4DP2-3GTQE-W3DDZ-PGGON

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.