



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 656 307
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KONTORBYGG
Forretningsadresse: Engebrets vei 3
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Heidi Hals Hütten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 31.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 017 544	
Sum inntekter		6 017 544	
Kostnader			
Lønnskostnad	7	958 632	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	276 000	
Annen driftskostnad	7	4 622 151	
Sum kostnader		5 856 783	
Driftsresultat		160 762	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 933	
Sum finansinntekter		10 933	
Annen rentekostnad		109	
Sum finanskostnader		109	
Netto finans		10 824	
Ordinært resultat før skattekostnad		171 586	0
Skattekostnad på ordinært resultat	9	30 976	
Ordinært resultat etter skattekostnad		140 609	0
Årsresultat	5	140 609	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		140 609	
Totalresultat		140 609	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		140 609	
Sum overføringer og disponeringer		140 609	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	6 005 448	
Maskiner og anlegg	1		
Skip, rigger, fly og lignende	1		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1		
Sum varige driftsmidler	1	6 005 448	
Sum anleggsmidler		6 005 448	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	60 133	
Konsernfordringer	6	3 632 911	
Sum fordringer		3 693 044	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	5 713 485	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 713 485	
Sum omløpsmidler		9 406 529	0
SUM EIENDELER		15 411 977	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	30 000	

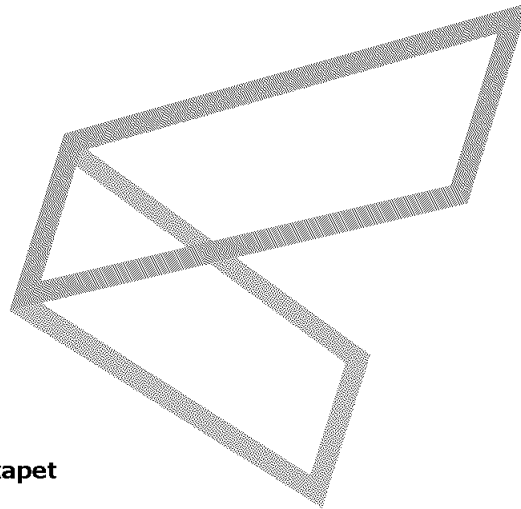


Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Beholdning av egne aksjer	4		
Annen innskutt egenkapital		5 273 344	
Sum innskutt egenkapital		5 303 344	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		140 609	
Sum opptjent egenkapital		140 609	
Sum egenkapital	5	5 443 953	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	825 394	
Sum avsetninger for forpliktelser		825 394	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	1 128 300	
Sum annen langsiktig gjeld		1 128 300	
Sum langsiktig gjeld		1 953 694	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		62 462	
Betalbar skatt	9		
Skyldige offentlige avgifter		2	
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	6	7 592 911	
Annen kortsiktig gjeld		358 954	
Sum kortsiktig gjeld		8 014 330	
Sum gjeld		9 968 024	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 411 977	0



Til generalforsamlingen i
AS Kontorbygg



Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert AS Kontorbygg' årsregnskap som viser et overskudd på kr 140 609. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



HCA Revisjon & Rådgivning AS • Tlf + 47 22 08 35 10 • Henrik Ibsens gate 60c, 0255 Oslo • Romerike • Moss
firmapost@hca-revisjon.no • www.hca-revisjon.no • Foretaksregisteret NO 983 535 712 MVA
Member firm of CH International. Helping you take on the world.





Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28.02.2019

HCA Revisjon & Rådgivning AS

Robert Gjelstenli
Registrert revisor

Elektronisk signert



HCA Revisjon & Rådgivning AS • Tlf: + 47 22 08 35 10 • Henrik Ibsens gate 60c, 0255 Oslo • Romerike • Moss
firmapost@hca-revisjon.no • www.hca-revisjon.no • Foretaksregisteret NO 983 535 712 MVA
Member firm of CH International. Helping you take on the world.





Elektronisk signatur

Signert av

Gjelstenli, Robert

Fødselsdato 230975

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

28.02.2019 23.09.57

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



ÅRSBERETNING 2018

AS Kontorbygg

1. Virksomheten

Selskapet driver med utleie av næringseiendom, og har forretningslokale i Fridtjof Nansens plass 8.

Selskapet har vært gjennom en omstrukturingsprosess, og ble i 2018 fusjonert med tidligere A/S Kontorbygg, med regnskapsmessig- og skattemessig kontinuitet. Virksomheten fra tidligere AS Kontorbygg ble i sin helhet overført til selskapet ved fusjonen, og i det følgende viser årsberetningen til virksomheten i både selskapet og tidligere AS Kontorbygg.

Kontorbygg Holding AS, selskapets eneaksjonær, konverterte i desember 2018 fusjonsfordringen til egenkapital i selskapet.

2. Fortsatt drift

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

3. Forskning og utvikling

Selskapet har ingen aktiviteter innen forskning og utvikling.

4. Personalforhold, arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har én ansatt som er mann. Selskapets styre består av to menn og én kvinne.

5. Ytre miljø

Selskapet driver ikke med aktiviteter som forurensar det ytre miljø i vesentlig grad.

6. Redegjørelse for årsresultatet og framtidsutsikter

Selskapet viste i 2018 en driftsinntekt på NOK 6.017.544 og et årsresultat på NOK 140.609. Sammenlignet med driftsinntekten fra 2017 (i det innfusjonerte selskapet) har driftsinntekten økt med cirka 7 %, fra NOK 5.633.162. Selskapets resultat for 2018 er påvirket av ekstra kostnader i forbindelse med omstruktureringen og ekstra kostnader til vedlikehold av lokalene. Selskapet har således hatt positiv utvikling og styret er av den oppfatning at selskapets finansielle stilling er tilfredsstillende.

Selskapet har i 2018 hatt jevn leieinntekt, og utleiemarkedet for næringseiendom har vært stabilt med positiv utvikling over de siste årene. Etter styrets oppfatning foreligger ikke særlige risiko eller usikkerhetsfaktorer. Selskapet har besluttet å gi et konsernbidrag på NOK 7.592.911 til morselskapet, Kontorbygg Holding AS.



Oslo, 28. februar 2019

Styret i **AS Kontorbygg**

Heidi Hals Hütten
Styreleder

Curt-Arne Lannerstedt
styremedlem

Hans-Peter Lannerstedt
styremedlem

Dokumentet signeres elektronisk



Elektronisk signatur

Signert av

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Lannerstedt, Hans-Peter

Fødselsdato 210963

Norwegian BankID

28.02.2019 13.42.00

Hutten, Heidi Hals

Fødselsdato 141057

Norwegian BankID

28.02.2019 13.47.51

Lannerstedt, Curt-Arne

Fødselsdato 140966

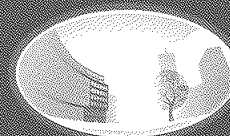
Norwegian BankID

28.02.2019 14.22.57

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsregnskap 2018 As Kontorbygg



AS KONTORBYGG

PRIO 1000 MANNERS PLASS 8
ETABLERET 1972

Org.nr.: 920 656 307

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av dly. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifiser
dly



RESULTATREGNSKAP

AS KONTORBYGG

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2018	2017
Annen driftsinntekt		6 017 544	0
Sum driftsinntekter		6 017 544	0
Lønnskostnad	7	958 632	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	276 000	0
Annen driftskostnad	7	4 622 151	0
Sum driftskostnader		5 856 783	0
Driftsresultat		160 762	0
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		10 933	0
Annen rentekostnad		109	0
Resultat av finansposter		10 824	0
Ordinært resultat før skattekostnad		171 586	0
Skattekostnad på ordinært resultat	9	30 976	0
Ordinært resultat		140 609	0
Årsresultat	5	140 609	0
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		140 609	0
Sum overføringer		140 609	0



BALANSE

AS KONTORBYGG

EIENDELER	Note	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	6 005 448	0
Sum varige driftsmidler	1	6 005 448	0
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		6 005 448	0
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	2	60 133	0
Konsernfordringer	6	3 632 911	0
Sum fordringer		3 693 044	0
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	5 713 485	0
Sum omløpsmidler		9 406 529	0
Sum eiendeler		15 411 977	0

AS KONTORBYGG

SIDE 3



BALANSE

AS KONTORBYGG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	30 000	0
Annen innskutt egenkapital		5 273 344	0
Sum innskutt egenkapital		5 303 344	0
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		140 609	0
Sum opptjent egenkapital		140 609	0
Sum egenkapital	5	5 443 953	0
GJELD			
Utsatt skatt	9	825 394	0
Øvrig langsiktig gjeld	8	1 128 300	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 128 300	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		62 462	0
Skyldig offentlige avgifter		2	0
Konserngjeld	6	7 592 911	0
Annen kortsiktig gjeld		358 954	0
Sum kortsiktig gjeld		8 014 330	0
Sum gjeld		9 968 024	0
Sum egenkapital og gjeld		15 411 977	0

Oslo, 28.02.2019
Styret i As Kontorbygg

Heidi Hals Hütten
styreleder

Curt-Arne Lannerstedt
styremedlem

Hans-Peter Lannerstedt
styremedlem/daglig leder

Dokumentet signeres elektronisk



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 Anleggsmidler

	Forretningsbygg	Fast Teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	1 016 145		1 016 145
+ Oppskrivning pr. 01.01.18	2 897 000		2 897 000
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		2 769 993	2 769 993
= Anskaffelseskost 31.12.18	3 913 145	2 769 993	6 683 138
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18	401 690	276 000	677 690
= Bokført verdi 31.12.18	3 511 455	2 493 993	6 005 448
Årets ordinære avskrivninger		276 000	276 000
Avskrivningsplan		saldo 10%	

Eiendommen har en ligningsverdi på kr 66 295 998.

Eiendommen ble med virkning fra 1.1.1992 oppskrevet til kr. 3 698 627.

Oppskrivningen medfører en utsatt skatteforpliktelse som vil utløses ved at overkurs overføres til aksjekapital, eller ved realisasjon av eiendommen.



Note 2 Kundefordringer

	2018	2017
Kundefordringer til pålydende	60 133	0
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	60 133	0
Sum resultatførte tap på krav	0	0

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

Note 3 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 20.
Skyldig skattetrekk utgjorde på samme tidspunkt kr 0.

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i As Kontorbygg pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,00	30 000
Sum	30 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Kontorbygg Holding AS	30 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2018	30 000	0	0	0	30 000
Endringer ført mot EK fusjon			10 907 680	-843 896	10 063 784
Overført mot annen EK			-8 436 807	8 436 807	
Pr 31.12.2018	30 000	0	2 470 873	7 592 911	10 093 784
Årets resultat				140 609	140 609
Konsernbidrag mottatt			2 802 471		2 802 471
Konsernbidrag avgitt				-7 592 911	-7 592 911
Pr 31.12.2018	30 000	0	5 273 344	140 609	5 443 953



Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2018	2017	2018	2017
Foretak i samme konsern	0	0	3 632 911	0
Sum	0	0	3 632 911	0

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2018	2017	2018	2017
Foretak i samme konsern	7 592 911	0	0	0
Sum	7 592 911	0	0	0

Note 7 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	794 723	0
Arbeidsgiveravgift	118 464	0
Pensjonskostnader	45 445	0
Sum	958 632	0

Selskapet har i 2018 sysselsatt 1 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer	Driftsleder	Daglig leder	Styret
Lønn, honorar	263 115	229 352	592 463
Pensjonskostnader	17 017	17 017	0
Annen godtgjørelse	10 368	0	0
Sum	290 500	246 369	592 463

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr60 625
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 40 344 .

Note 8 Øvrig langsiktig gjeld

Posten består av innbetalt depositum fra leietakere vedrørende:

- Husleie kr 1 077 000,-
- Nøkler kr 51 300,-



Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	30 976	0
Skattekostnad ordinært resultat	30 976	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	171 586	0
Permanente forskjeller	-30 000	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 734 497	0
Mottatt konsernbidrag	3 592 911	0
Skattepliktig inntekt	-1	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-826 370	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	826 370	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:

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	3 751 793	3 777 387	25 594
Fordringer	0	-3 760 091	-3 760 091
Sum	3 751 793	17 296	-3 734 497
Akkumulert fremførbart underskudd	-1	0	1
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	3 751 793	17 296	-3 734 497
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	825 394	3 978	-821 416

Note 10 Fusjon etter kontinuitetsmetoden

Selskapet inngår i en trekantfusjon hvor selskapet AS Kontorbygg (org.nr. 920 656 307) er det overtakende selskap (OT) og AS Kontorbygg (org.nr. 921 114 818) er det overdragende selskap (OD) og Kontorbygg Holding AS (org.nr. 820 652 592) er morselskap som yter vederlag gjennom økning av pålydende på aksjene. Fusjonen skal gjennomføres med skattemessig virkning fra tidspunktet for selskapsrettslig gjennomføring av fusjonen. Det er en klar forutsetning at fusjonen kan og skal gjennomføres som en skattefri fusjon i overensstemmelse med skatteloven kapittel 11. Fusjonen skjer med skattemessig kontinuitet.

Fusjonen skjer med regnskapsmessig virkning pr. 1. januar i det regnskapsår fusjonen selskapsrettslig trår i kraft ved registrering av gjennomføringsmelding for fusjon i Foretaksregisteret. Fusjonen medfører ingen endring av eierstrukturen i de involverte selskapene, idet aksjonærene i det overdragende selskapet blir aksjonærer i samme forhold i morselskapet til det overtakende selskapet. Fusjonen gjennomføres derfor med regnskapsmessig kontinuitet, slik at den overførte virksomheten videreføres til bokførte verdier i regnskapene til det overtakende selskapet. Kapitalforhøyelsen i det overtakende selskapets morselskap, Kontorbygg Holding AS, ved fusjonen skjer etter prinsippet om tilnærmet videreføring av egenkapitalens sammensetning, jf. NRS 9 – Fusjon – pkt. 6.5.1.



Elektronisk signatur

Signert av

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Lannerstedt, Hans-Peter

Fødselsdato 210963

Norwegian BankID

28.02.2019 13.49.32

Hutten, Heidi Hals

Fødselsdato 141057

Norwegian BankID

28.02.2019 13.59.19

Lannerstedt, Curt-Arne

Fødselsdato 140966

Norwegian BankID

28.02.2019 14.28.04

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



ÅRSBERETNING 2018

AS Kontorbygg

1. Virksomheten

Selskapet driver med utleie av næringseiendom, og har forretningslokale i Fridtjof Nansens plass 8.

Selskapet har vært gjennom en omstrukturingsprosess, og ble i 2018 fusjonert med tidligere A/S Kontorbygg, med regnskapsmessig- og skattemessig kontinuitet. Virksomheten fra tidligere AS Kontorbygg ble i sin helhet overført til selskapet ved fusjonen, og i det følgende viser årsberetningen til virksomheten i både selskapet og tidligere AS Kontorbygg.

Kontorbygg Holding AS, selskapets eneaksjonær, konverterte i desember 2018 fusjonsfordringen til egenkapital i selskapet.

2. Fortsatt drift

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

3. Forskning og utvikling

Selskapet har ingen aktiviteter innen forskning og utvikling.

4. Personalforhold, arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har én ansatt som er mann. Selskapets styre består av to menn og én kvinne.

5. Ytre miljø

Selskapet driver ikke med aktiviteter som forurensar det ytre miljø i vesentlig grad.

6. Redegjørelse for årsresultatet og framtidsutsikter

Selskapet viste i 2018 en driftsinntekt på NOK 6.017.544 og et årsresultat på NOK 140.609. Sammenlignet med driftsinntekten fra 2017 (i det innfusjonerte selskapet) har driftsinntekten økt med cirka 7 %, fra NOK 5.633.162. Selskapets resultat for 2018 er påvirket av ekstra kostnader i forbindelse med omstruktureringen og ekstra kostnader til vedlikehold av lokalene. Selskapet har således hatt positiv utvikling og styret er av den oppfatning at selskapets finansielle stilling er tilfredsstillende.

Selskapet har i 2018 hatt jevn leieinntekt, og utleiemarkedet for næringseiendom har vært stabilt med positiv utvikling over de siste årene. Etter styrets oppfatning foreligger ikke særlige risiko eller usikkerhetsfaktorer. Selskapet har besluttet å gi et konsernbidrag på NOK 7.592.911 til morselskapet, Kontorbygg Holding AS.



Oslo, 28. februar 2019

Styret i **AS Kontorbygg**

Heidi Hals Hütten
Styreleder

Curt-Arne Lannerstedt
styremedlem

Hans-Peter Lannerstedt
styremedlem

Dokumentet signeres elektronisk



Elektronisk signatur

Signert av**Dato og tid***(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna***Lannerstedt, Hans-Peter***Fødselsdato 210963**Norwegian BankID*

28.02.2019 13.42.00

Hutten, Heidi Hals*Fødselsdato 141057**Norwegian BankID*

28.02.2019 13.47.51

Lannerstedt, Curt-Arne*Fødselsdato 140966**Norwegian BankID*

28.02.2019 14.22.57

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsregnskap 2018
As Kontorbygg

Org.nr.: 920 656 307



RESULTATREGNSKAP

AS KONTORBYGG

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2018	2017
Annen driftsinntekt		6 017 544	0
Sum driftsinntekter		6 017 544	0
Lønnskostnad	7	958 632	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	276 000	0
Annen driftskostnad	7	4 622 151	0
Sum driftskostnader		5 856 783	0
Driftsresultat		160 762	0
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		10 933	0
Annen rentekostnad		109	0
Resultat av finansposter		10 824	0
Ordinært resultat før skattekostnad		171 586	0
Skattekostnad på ordinært resultat	9	30 976	0
Ordinært resultat		140 609	0
Årsresultat	5	140 609	0
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		140 609	0
Sum overføringer		140 609	0



BALANSE

AS KONTORBYGG

EIENDELER	Note	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	6 005 448	0
Sum varige driftsmidler	1	6 005 448	0
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		6 005 448	0
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	2	60 133	0
Konsernfordringer	6	3 632 911	0
Sum fordringer		3 693 044	0
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	5 713 485	0
Sum omløpsmidler		9 406 529	0
Sum eiendeler		15 411 977	0



BALANSE

AS KONTORBYGG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	30 000	0
Annen innskutt egenkapital		5 273 344	0
Sum innskutt egenkapital		5 303 344	0
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		140 609	0
Sum opptjent egenkapital		140 609	0
Sum egenkapital	5	5 443 953	0
GJELD			
Utsatt skatt	9	825 394	0
Øvrig langsiktig gjeld	8	1 128 300	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 128 300	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		62 462	0
Skyldig offentlige avgifter		2	0
Konserngjeld	6	7 592 911	0
Annen kortsiktig gjeld		358 954	0
Sum kortsiktig gjeld		8 014 330	0
Sum gjeld		9 968 024	0
Sum egenkapital og gjeld		15 411 977	0

Oslo, 28.02.2019
Styret i As Kontorbygg

Heidi Hals Hütten
styreleder

Curt-Arne Lannerstedt
styremedlem

Hans-Peter Lannerstedt
styremedlem/daglig leder



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 Anleggsmidler

	Forretningsbygg	Fast Teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	1 016 145		1 016 145
+ Oppskrivning pr. 01.01.18	2 897 000		2 897 000
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		2 769 993	2 769 993
= Anskaffelseskost 31.12.18	3 913 145	2 769 993	6 683 138
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18	401 690	276 000	677 690
= Bokført verdi 31.12.18	3 511 455	2 493 993	6 005 448
Årets ordinære avskrivninger		276 000	276 000
Avskrivningsplan		saldo 10%	

Eiendommen har en ligningsverdi på kr 66 295 998.

Eiendommen ble med virkning fra 1.1.1992 oppskrevet til kr. 3 698 627.

Oppskrivningen medfører en utsatt skatteforpliktelse som vil utløses ved at overkurs overføres til aksjekapital, eller ved realisasjon av eiendommen.



Note 2 Kundefordringer

	2018	2017
Kundefordringer til pålydende	60 133	0
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	60 133	0
Sum resultatførte tap på krav	0	0

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

Note 3 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 20.
Skyldig skattetrekk utgjorde på samme tidspunkt kr 0.

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i As Kontorbygg pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,00	30 000
Sum	30 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Kontorbygg Holding AS	30 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2018	30 000	0	0	0	30 000
Endringer ført mot EK fusjon			10 907 680	-843 896	10 063 784
Overført mot annen EK			-8 436 807	8 436 807	
Pr 31.12.2018	30 000	0	2 470 873	7 592 911	10 093 784
Årets resultat				140 609	140 609
Konsernbidrag mottatt			2 802 471		2 802 471
Konsernbidrag avgitt				-7 592 911	-7 592 911
Pr 31.12.2018	30 000	0	5 273 344	140 609	5 443 953



Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2018	2017	2018	2017
Foretak i samme konsern	0	0	3 632 911	0
Sum	0	0	3 632 911	0

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2018	2017	2018	2017
Foretak i samme konsern	7 592 911	0	0	0
Sum	7 592 911	0	0	0

Note 7 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	794 723	0
Arbeidsgiveravgift	118 464	0
Pensjonskostnader	45 445	0
Sum	958 632	0

Selskapet har i 2018 sysselsatt 1 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer	Driftsleder	Daglig leder	Styret
Lønn, honorar	263 115	229 352	592 463
Pensjonskostnader	17 017	17 017	0
Annen godtgjørelse	10 368	0	0
Sum	290 500	246 369	592 463

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr60 625
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 40 344 .

Note 8 Øvrig langsiktig gjeld

Posten består av innbetalt depositum fra leietakere vedrørende:

- Husleie kr 1 077 000,-
- Nøkler kr 51 300,-



Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	30 976	0
Skattekostnad ordinært resultat	30 976	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	171 586	0
Permanente forskjeller	-30 000	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 734 497	0
Mottatt konsernbidrag	3 592 911	0
Skattepliktig inntekt	-1	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-826 370	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	826 370	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:

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	3 751 793	3 777 387	25 594
Fordringer	0	-3 760 091	-3 760 091
Sum	3 751 793	17 296	-3 734 497
Akkumulert fremførbart underskudd	-1	0	1
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	3 751 793	17 296	-3 734 497
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	825 394	3 978	-821 416

Note 10 Fusjon etter kontinuitetsmetoden

Selskapet inngår i en trekantfusjon hvor selskapet AS Kontorbygg (org.nr. 920 656 307) er det overtakende selskap (OT) og AS Kontorbygg (org.nr. 921 114 818) er det overdragende selskap (OD) og Kontorbygg Holding AS (org.nr. 820 652 592) er morselskap som yter vederlag gjennom økning av pålydende på aksjene. Fusjonen skal gjennomføres med skattemessig virkning fra tidspunktet for selskapsrettslig gjennomføring av fusjonen. Det er en klar forutsetning at fusjonen kan og skal gjennomføres som en skattefri fusjon i overensstemmelse med skatteloven kapittel 11. Fusjonen skjer med skattemessig kontinuitet.

Fusjonen skjer med regnskapsmessig virkning pr. 1. januar i det regnskapsår fusjonen selskapsrettslig trår i kraft ved registrering av gjennomføringsmelding for fusjon i Foretaksregisteret. Fusjonen medfører ingen endring av eierstrukturen i de involverte selskapene, idet aksjonærene i det overdragende selskapet blir aksjonærer i samme forhold i morselskapet til det overtakende selskapet. Fusjonen gjennomføres derfor med regnskapsmessig kontinuitet, slik at den overførte virksomheten videreføres til bokførte verdier i regnskapene til det overtakende selskapet. Kapitalforhøyelsen i det overtakende selskapets morselskap, Kontorbygg Holding AS, ved fusjonen skjer etter prinsippet om tilnærmet videreføring av egenkapitalens sammensetning, jf. NRS 9 – Fusjon – pkt. 6.5.1.