



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 540 333  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KONTORUTLEIE S4 AS  
Forretningsadresse: Seminarbakken 4  
9008 TROMSØ

### 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: May Tove Stangnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

### 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, 20.03.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 480 927	465 511
Annen driftsinntekt		446 136	877 047
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 927 063</b>	<b>1 342 558</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		68 489	131 096
Lønnskostnad	1, 2	0	2 913
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	535 765	360 312
Annen driftskostnad		836 237	733 138
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 440 491</b>	<b>1 227 459</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>486 572</b>	<b>115 099</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		201 069	272 291
Annen finansinntekt		64	219
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>201 133</b>	<b>272 510</b>
Annen rentekostnad		936 595	695 574
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>936 595</b>	<b>695 574</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-735 461</b>	<b>-423 064</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-248 889</b>	<b>-307 965</b>
Skattekostnad	4, 5	0	6 240
<b>Årsresultat</b>		<b>-248 889</b>	<b>-314 205</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	0	0
Annen egenkapital	6	-248 889	-314 205



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4, 5	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	23 272 198	21 106 513
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	264 554	113 667
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 536 751</b>	<b>21 220 180</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 536 751</b>	<b>21 220 180</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		137 300	94 614
Andre kortsiktige fordringer		1 099 483	72 062
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 236 783</b>	<b>166 676</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		243 923	617 579
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>243 923</b>	<b>617 579</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 480 706</b>	<b>784 255</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 017 457</b>	<b>22 004 435</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	2 030 000	2 030 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 030 000</b>	<b>2 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	1 437 926	1 686 815
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 437 926</b>	<b>1 686 815</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 467 926</b>	<b>3 716 815</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4, 5	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	14 384 800	11 864 592
Øvrig langsiktig gjeld	8	6 322 171	5 868 038
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 706 971</b>	<b>17 732 630</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		630 513	364 971
Betalbar skatt	4, 5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	2 117
Annen kortsiktig gjeld		212 046	187 902
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>842 559</b>	<b>554 990</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 549 531</b>	<b>18 287 619</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 017 457</b>	<b>22 004 435</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345095

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 999 540 333  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KONTORUTLEIE S4 AS  
Forretningsadresse: Seminarbakken 4  
9008 TROMSØ

#### 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: May Tove Stangnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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 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 ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 19.03.2026

---

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: 999 540 333  
KONTORUTLEIE S4 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 480 927	465 511
Annen driftsinntekt		446 136	877 047
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 927 063</b>	<b>1 342 558</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		68 489	131 096
Lønnskostnad	1, 2	0	2 913
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	535 765	360 312
Annen driftskostnad		836 237	733 138
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 440 491</b>	<b>1 227 459</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>486 572</b>	<b>115 099</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		201 069	272 291
Annen finansinntekt		64	219
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>201 133</b>	<b>272 510</b>
Annen rentekostnad		936 595	695 574
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>936 595</b>	<b>695 574</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-735 461</b>	<b>-423 064</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-248 889</b>	<b>-307 965</b>
Skattekostnad	4, 5	0	6 240
<b>Årsresultat</b>		<b>-248 889</b>	<b>-314 205</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	0	0
Annen egenkapital	6	-248 889	-314 205



Organisasjonsnr: 999 540 333  
KONTORUTLEIE S4 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4, 5	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	23 272 198	21 106 513
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	264 554	113 667
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 536 751</b>	<b>21 220 180</b>

##### Finansielle anleggsmidler

<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
--------------------------------------	--	----------	----------

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 536 751</b>	<b>21 220 180</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		137 300	94 614
Andre kortsiktige fordringer		1 099 483	72 062
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 236 783</b>	<b>166 676</b>

##### Investeringer

<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
--------------------------	--	----------	----------

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		243 923	617 579
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>243 923</b>	<b>617 579</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 480 706</b>	<b>784 255</b>
-------------------------	--	------------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 017 457</b>	<b>22 004 435</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	6	2 030 000	2 030 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 030 000</b>	<b>2 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	1 437 926	1 686 815
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 437 926</b>	<b>1 686 815</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 467 926</b>	<b>3 716 815</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4, 5	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	14 384 800	11 864 592
Øvrig langsiktig gjeld	8	6 322 171	5 868 038
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 706 971</b>	<b>17 732 630</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		630 513	364 971
Betalbar skatt	4, 5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	2 117
Annen kortsiktig gjeld		212 046	187 902
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>842 559</b>	<b>554 990</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 549 531</b>	<b>18 287 619</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 017 457</b>	<b>22 004 435</b>



Organisasjonsnr: 999 540 333  
KONTORUTLEIE S4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av

varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler

er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av

anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er

oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres

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

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret

pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Fortsatt

drift

Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet.



Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

**Note**

1

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	2700.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	213.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	2913.00

**Note**

3

**Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler**

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	23913754.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2852336.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	26766090.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3229340.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	23536750.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	535765.00	0.00

**Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**

**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp**

**Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse**

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**

**Note**



7

**Gjeld**

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
10985840.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
23272168.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



Årsregnskap for  
**KONTORUTLEIE S4 AS**

999540333

Regnskapsår  
01.01.2025 - 31.12.2025



KONTORUTLEIE S4 AS  
999 540 333

## Resultatregnskap

	Note	2025	2024
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		1 480 927	465 511
Annen driftsinntekt		446 136	877 047
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 927 063</b>	<b>1 342 558</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-68 489	-131 096
Lønnskostnad	1, 2	0	-2 913
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-535 765	-360 312
Annen driftskostnad		-836 237	-733 138
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 440 491</b>	<b>-1 227 459</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>486 572</b>	<b>115 099</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		201 069	272 291
Annen finansinntekt		64	219
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>201 133</b>	<b>272 510</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-936 595	-695 574
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-936 595</b>	<b>-695 574</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-735 461</b>	<b>-423 064</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-248 889</b>	<b>-307 965</b>
Skattekostnad	4, 5	0	-6 240
<b>Årsresultat</b>		<b>-248 889</b>	<b>-314 205</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital	6	-248 889	-314 205
<b>Sum overføringer</b>		<b>-248 889</b>	<b>-314 205</b>



KONTORUTLEIE S4 AS  
999 540 333

## Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	23 272 198	21 106 513
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	264 554	113 667
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 536 751</b>	<b>21 220 180</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 536 751</b>	<b>21 220 180</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		137 300	94 614
Andre kortsiktige fordringer		1 099 483	72 062
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 236 783</b>	<b>166 676</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		243 923	617 579
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>243 923</b>	<b>617 579</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 480 706</b>	<b>784 255</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 017 457</b>	<b>22 004 435</b>



KONTORUTLEIE S4 AS  
999 540 333

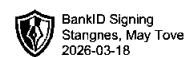
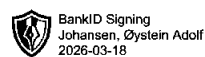
## Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	2 030 000	2 030 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 030 000</b>	<b>2 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	1 437 926	1 686 815
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 437 926</b>	<b>1 686 815</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 467 926</b>	<b>3 716 815</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	14 384 800	11 864 592
Øvrig langsiktig gjeld	8	6 322 171	5 868 038
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 706 971</b>	<b>17 732 630</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		630 513	364 971
Skyldige offentlige avgifter		0	2 117
Annen kortsiktig gjeld		212 046	187 902
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>842 559</b>	<b>554 990</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 549 531</b>	<b>18 287 619</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 017 457</b>	<b>22 004 435</b>

TROMSØ, 18.03.2026

Øystein Adolf Johansen  
styrets leder / daglig leder

May Tove Stangnes  
styremedlem





KONTORUTLEIE S4 AS  
999 540 333

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

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

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

#### Fortsatt drift

Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



KONTORUTLEIE S4 AS  
999 540 333

## Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	0	2 700
Arbeidsgiveravgift	0	213
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>2 913</b>

## Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	23 913 754
Tilgang i året	2 852 336
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>26 766 090</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-3 229 340
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>23 536 750</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	535 765

## Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	6 240
<b>Skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>6 240</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	-248 889	-307 965
Permanente forskjeller	7 610	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-299 479	-342 442
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-540 758</b>	<b>-650 407</b>

## Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	311 839	612 288	-300 448
Omløpsmidler	2 239	1 270	969
Fremførbart underskudd	-650 407	-1 191 165	540 758
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-336 329</b>	<b>-577 608</b>	<b>241 279</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	336 329	577 608	-241 279
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %</b>			



KONTORUTLEIE S4 AS  
999 540 333

## Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	2 030 000	1 686 815	3 716 815
Årsresultat	0	-248 889	-248 889
<b>Egenkapital 31.12.2025</b>	<b>2 030 000</b>	<b>1 437 926</b>	<b>3 467 926</b>

## Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	10 985 840
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	23 272 168
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

## Note 8 - Øvrig langsiktig gjeld

Lånet er ytet av: Øystein Adolf Johansen

Prioritet: Lånet har prioritet etter annen gjeld som selskapet har.

Lånebeløp: kr 168 018

Lånet er ytet av: Johansen Eiendomsinvest AS

Prioritet: Lånet har prioritet etter annen gjeld som selskapet har.

Lånebeløp: kr 664 154

Rentesats: 0 %

Lånet er ytet av: May-Tove Stangnes (Selgerkreditt)

Prioritet: Lånet har prioritet etter annen gjeld som selskapet har.

Lånebeløp: kr 2 745 000

Rentesats: 0 %

Lånet er ytet av: Øystein Adolf Johansen (Selgerkreditt)

Prioritet: Lånet har prioritet etter annen gjeld som selskapet har.

Lånebeløp: kr 2 745 000

Rentesats: 0 %



Årsregnskap for  
**KONTORUTLEIE S4 AS**

999540333

Regnskapsår  
01.01.2025 - 31.12.2025



KONTORUTLEIE S4 AS  
999 540 333

## Resultatregnskap

	Note	2025	2024
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		1 480 927	465 511
Annen driftsinntekt		446 136	877 047
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 927 063</b>	<b>1 342 558</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-68 489	-131 096
Lønnskostnad	1, 2	0	-2 913
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-535 765	-360 312
Annen driftskostnad		-836 237	-733 138
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 440 491</b>	<b>-1 227 459</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>486 572</b>	<b>115 099</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		201 069	272 291
Annen finansinntekt		64	219
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>201 133</b>	<b>272 510</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-936 595	-695 574
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-936 595</b>	<b>-695 574</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-735 461</b>	<b>-423 064</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-248 889</b>	<b>-307 965</b>
Skattekostnad	4, 5	0	-6 240
<b>Årsresultat</b>		<b>-248 889</b>	<b>-314 205</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital	6	-248 889	-314 205
<b>Sum overføringer</b>		<b>-248 889</b>	<b>-314 205</b>



KONTORUTLEIE S4 AS  
999 540 333

## Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	23 272 198	21 106 513
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	264 554	113 667
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 536 751</b>	<b>21 220 180</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 536 751</b>	<b>21 220 180</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		137 300	94 614
Andre kortsiktige fordringer		1 099 483	72 062
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 236 783</b>	<b>166 676</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		243 923	617 579
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>243 923</b>	<b>617 579</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 480 706</b>	<b>784 255</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 017 457</b>	<b>22 004 435</b>



KONTORUTLEIE S4 AS  
999 540 333

## Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	2 030 000	2 030 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 030 000</b>	<b>2 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	1 437 926	1 686 815
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 437 926</b>	<b>1 686 815</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 467 926</b>	<b>3 716 815</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	14 384 800	11 864 592
Øvrig langsiktig gjeld	8	6 322 171	5 868 038
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 706 971</b>	<b>17 732 630</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		630 513	364 971
Skyldige offentlige avgifter		0	2 117
Annen kortsiktig gjeld		212 046	187 902
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>842 559</b>	<b>554 990</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 549 531</b>	<b>18 287 619</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 017 457</b>	<b>22 004 435</b>

TROMSØ, 18.03.2026

Øystein Adolf Johansen  
styrets leder / daglig leder

May Tove Stangnes  
styremedlem



KONTORUTLEIE S4 AS  
999 540 333

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

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

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

#### Fortsatt drift

Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



KONTORUTLEIE S4 AS  
999 540 333

## Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	0	2 700
Arbeidsgiveravgift	0	213
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>2 913</b>

## Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	23 913 754
Tilgang i året	2 852 336
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>26 766 090</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-3 229 340
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>23 536 750</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	535 765

## Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	6 240
<b>Skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>6 240</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	-248 889	-307 965
Permanente forskjeller	7 610	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-299 479	-342 442
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-540 758</b>	<b>-650 407</b>

## Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	311 839	612 288	-300 448
Omløpsmidler	2 239	1 270	969
Fremførbart underskudd	-650 407	-1 191 165	540 758
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-336 329</b>	<b>-577 608</b>	<b>241 279</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	336 329	577 608	-241 279
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



KONTORUTLEIE S4 AS  
999 540 333

## Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	2 030 000	1 686 815	3 716 815
Årsresultat	0	-248 889	-248 889
<b>Egenkapital 31.12.2025</b>	<b>2 030 000</b>	<b>1 437 926</b>	<b>3 467 926</b>

## Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	10 985 840
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	23 272 168
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

## Note 8 - Øvrig langsiktig gjeld

Lånet er ytet av: Øystein Adolf Johansen

Prioritet: Lånet har prioritet etter annen gjeld som selskapet har.

Lånebeløp: kr 168 018

Lånet er ytet av: Johansen Eiendomsinvest AS

Prioritet: Lånet har prioritet etter annen gjeld som selskapet har.

Lånebeløp: kr 664 154

Rentesats: 0 %

Lånet er ytet av: May-Tove Stangnes (Selgerkreditt)

Prioritet: Lånet har prioritet etter annen gjeld som selskapet har.

Lånebeløp: kr 2 745 000

Rentesats: 0 %

Lånet er ytet av: Øystein Adolf Johansen (Selgerkreditt)

Prioritet: Lånet har prioritet etter annen gjeld som selskapet har.

Lånebeløp: kr 2 745 000

Rentesats: 0 %