



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 556 140
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONTORLAND GRUPPEN AS
Forretningsadresse: Muusøya 1
3023 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Åsmund Gravdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 19.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		69 985	39 380
Sum kostnader		69 985	39 380
Driftsresultat		-69 985	-39 380
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		4 101 791	7 740 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			65 653
Annen renteinntekt		196	50 972
Annen finansinntekt		1 730	1 876 780
Sum finansinntekter		4 103 717	9 733 405
Annen rentekostnad		505 979	714 983
Sum finanskostnader		505 979	714 983
Netto finans		3 597 738	9 018 422
Ordinært resultat før skattekostnad		3 527 753	8 979 042
Skattekostnad på ordinært resultat		486 261	965 592
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 041 492	8 013 450
Årsresultat		3 041 492	8 013 450
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 041 492	8 013 450
Totalresultat		3 041 492	8 013 450
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		3 000 000	3 500 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		41 492	4 513 450
Sum overføringer og disponeringer		3 041 492	8 013 450



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		-12	-14
Sum immaterielle eiendeler		-12	-14
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		28 028 026	29 848 252
Lån til foretak i samme konsern		67 873	2 688 158
Investeringer i aksjer og andeler		150 000	
Andre fordringer		1 080 592	1 487 067
Sum finansielle anleggsmidler		29 326 491	34 023 477
Sum anleggsmidler		29 326 479	34 023 463
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		11 038 371	9 826 750
Sum fordringer		11 038 371	9 826 750
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		398 405	1 040 087
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		398 405	1 040 087
Sum omløpsmidler		11 436 776	10 866 837
SUM EIENDELER		40 763 254	44 890 299
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overkurs		8 965 660	8 965 660
Sum innskutt egenkapital		9 965 660	9 965 660
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 398 382	8 216 890
Sum opptjent egenkapital		6 398 382	8 216 890
Sum egenkapital		16 364 042	18 182 550
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 298 429	19 217 185
Sum annen langsiktig gjeld		18 298 429	19 217 185
Sum langsiktig gjeld		18 298 429	19 217 185
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		50	13
Utbytte		3 000 000	3 500 000
Annen kortsiktig gjeld		3 100 733	3 990 551
Sum kortsiktig gjeld		6 100 783	7 490 564
Sum gjeld		24 399 212	26 707 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 763 254	44 890 299



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		95 831 118	84 329 521
Annen driftsinntekt		201 044	113 916
Sum inntekter		96 032 163	84 443 437
Kostnader			
Varekostnad		59 984 813	50 762 202
Lønnskostnad		22 712 432	20 030 173
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		785 118	709 893
Annen driftskostnad		6 797 630	5 772 642
Sum kostnader		90 279 994	77 274 910
Driftsresultat		5 752 169	7 168 527
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		77 292	106 911
Annen finansinntekt		-137	
Sum finansinntekter		77 155	106 911
Annen rentekostnad		515 154	777 369
Sum finanskostnader		515 154	777 369
Netto finans		-438 000	-670 458
Ordinært resultat før skattekostnad		5 314 169	6 498 070
Skattekostnad på ordinært resultat		1 389 509	1 748 980
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 924 660	4 749 090
Årsresultat		3 924 660	4 749 090
Minoritetsinteresser		307 975	405 549
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 616 685	4 343 541
Totalresultat		3 616 685	4 343 541



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		3 285 879	3 995 375
Overføringer til/fra annen egenkapital		330 806	348 166
Sum overføringer og disponeringer		3 616 685	4 343 541



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		-12	86 563
Goodwill		1 008 592	382 220
Sum immaterielle eiendeler		1 008 580	468 783
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 015 207	20 609 388
Sum varige driftsmidler		20 015 207	20 609 388
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		37 281	
Investeringer i aksjer og andeler		156 150	6 150
Obligasjoner		1 174 442	1 580 917
Sum finansielle anleggsmidler		1 367 872	1 587 067
Sum anleggsmidler		22 391 659	22 665 238
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		8 559 457	8 216 871
Fordringer			
Kundefordringer		11 741 599	8 259 277
Andre fordringer		1 561 468	213 541
Sum fordringer		13 303 067	8 472 818
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 262 129	8 313 984
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 262 129	8 313 984
Sum omløpsmidler		27 124 653	25 003 673
SUM EIENDELER		49 516 313	47 668 910



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Overkurs		8 965 660	8 965 660
Sum innskutt egenkapital		9 965 660	9 965 660
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 442 336	3 961 128
Sum opptjent egenkapital		4 442 336	3 961 128
Sum egenkapital		14 407 996	13 926 788
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		875 323	
Sum avsetninger for forpliktelser		875 323	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 298 429	19 217 185
Sum annen langsiktig gjeld		18 298 429	19 217 185
Sum langsiktig gjeld		19 173 752	19 217 185
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 734 930	5 429 388
Betalbar skatt		486 924	331 761
Skyldige offentlige avgifter		3 477 941	2 793 470
Utbytte		3 285 879	3 995 375
Annen kortsiktig gjeld		3 256 865	2 380 492
Sum kortsiktig gjeld		16 242 540	14 930 486
Sum gjeld		35 416 292	34 147 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 824 288	48 074 459



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

Til generalforsamlingen i

Kontorland Gruppen AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kontorland Gruppen AS' årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskapet på kr 3 041 492 og et overskudd for konsernregnskapet på kr 3 924 660 og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Kontorland Gruppen AS per 31. desember 2017 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Kontorland Gruppen AS per 31. desember 2017 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (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.

Telefon: +47 66 84 88 40
E-mail: firmapost@stiansen.no
www.stiansen.no

Postadr.: Postboks 174, N-1378 Nesbru
Revisor-/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening



An association of
independent accounting &
financial advisory businesses



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

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.

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 regnskapskikk 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 og konsernets 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 utilsiktet 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

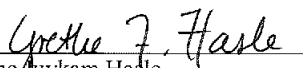
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Nesbru, 7. mai 2018

Stiansen & Co AS


Grethe Juvkam Hasle
Statsautorisert revisor

Revisjonsberetning for Kontorland Gruppen AS – side 2



KONSERNREGNSKAP

2017

**Konsernet
Kontorland Gruppen AS**

Organisasjonsnummer:915 556 140



Kontorland Gruppen AS og konsernet Kontorland Gruppen AS

Årsberetning fra styret for 2017

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet består av eiendomsutvikling og utleie, samt investering i andre selskaper og er lokalisert i Drammen.

Konsernet består av selskapene Kontorland Gruppen AS, Kontorland AS og Brabygg AS. Konsernets virksomhet omfatter utleie av fast eiendom, handel med kontormaskiner, datautstyr og kontorartikler, samt investeringer i andre selskaper. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Drammen, med avdelinger på Nesbru og Kongsberg.

Fortsatt drift

Styret bekrefter i samsvar med regnskapsloven § 3-3 at forutsetning om fortsatt drift er til stede og lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets utvikling og stilling, samt resultatet av virksomheten for 2017. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling.

Arbeidsmiljø

Etter styrets oppfatning har arbeidsmiljøet i konsernet vært bra og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer når dette anses nødvendig. Konsernet sysselsatte i 2017 totalt 27 årsverk. Totalt sykefravær siste år utgjorde ca. 2% av total arbeidstid i året og er tilsvarende som fjoråret. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Likestilling

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Pr. 31.12.2017 er det ansatt 25 menn og 2 kvinner i konsernet. Styret består av 3 menn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø.

Resultat, investeringer, likviditet og finansiering

Driftsinntektene for konsernet ble økt fra kr. 85,2 mill i 2016 til kr. 96,8 mill i 2017. Omsetningsøkningen skriver seg hovedsakelig fra økt salg for datterselskapet Kontorland AS. Konsernets årsresultat ble kr. 3,9 mill. mot kr. 4,7 mill i 2016.

Årets overskudd i morselskapet kr 3.041.492 er foreslått disponert som følger:

Avsetning til utbytte	kr.	3.000.000
Overført fra annen egenkapital	kr.	<u>41.492</u>
Totalt disponert	kr.	3.041.492

Konsernets frie egenkapital utgjør pr. 31.12.2017 kr. 3,5 mill mot kr. 3,0 mill i 2016. Total egenkapital er økt fra 13,5 mill i 2016 til 14,1 mill i 2017. Konsernets totalkapital utgjør kr. 49,5 mill mot kr. 47,7 mill i 2016.

I henhold til styrets vurdering tilfredsstiller selskapets egenkapital aksjelovens krav om forsvarlig egenkapital.



Driften i 2017 reduserte konsernets kontantstrøm med kr 3,1 mill. Selskapets likvide situasjon anses som tilfredsstillende.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Variasjon av finansielle markedspriser som renter, valuta og kreditt kan defineres som konsernets markedsrisiko. Konsernet har lav rentebærende gjeld. Konsernet vil i liten grad være utsatt for endringer i rentenivået, og styret anser ikke dette som en vesentlig risiko for selskapets fortsatte virksomhet på grunn av solid egenkapital og tilfredsstillende likviditet. Konsernet er ikke vesentlig eksponert for endringer i valutakurs.

Kredittrisikoen

Kredittrisikoen anses som lav da det historisk sett har vært relativt lite tap på fordringer.

Likviditetsrisiko

Selskapets likviditetsprognoser og budsjetter viser en positiv likviditetsmessig utvikling fremover og det vil etter styrets oppfatning ikke være nødvendig med spesielle tiltak som endrer likviditetsrisiko.

Fremtidig utvikling

Rammevilkårene for varehandel vurderes som stabile pga god etterspørsel etter selskapets produkter i markedet og at selskapet holder tritt med rask teknologisk utvikling i bransjen, samt at utleie av fast eiendom har langsiktige leiekontrakter og stabile leietakere. Styret forventer en fortsatt oppgang i omsetning inneværende år.

Drammen, 7. mai 2018

Åsmund Gravdal
Styreleder

Leif Overn
Styremedlem

Erik Godard
Styremedlem



Kontorland Gruppen AS					
Resultatregnskap - mor/konsern [imp]					
Morselskap			Konsern		
2017	2016	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
0	0	Salgsinntekt	10	94 001 437	82 555 640
0	0	Annen driftsinntekt	10	2 788 562	2 682 065
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum driftsinntekter		<u>96 789 999</u>	<u>85 237 705</u>
0	0	Varekostnad		59 984 813	50 762 202
0	0	Lønnskostnad	11	22 712 432	20 030 173
0	0	Avskr. av driftsmidler og imm. eiendeleff		785 118	709 893
69 985	39 380	Annen driftskostnad	11	7 579 809	6 618 482
<u>69 985</u>	<u>39 380</u>	Sum driftskostnader		<u>91 062 172</u>	<u>78 120 750</u>
<u>-69 985</u>	<u>-39 380</u>	Driftsresultat		<u>5 727 827</u>	<u>7 116 955</u>
Finansinntekter og finanskostnader					
4 101 791	7 740 000	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
196	50 972	Annen renteinntekt		77 292	106 911
1 730	1 876 780	Annen finansinntekt		24 702	51 573
505 979	649 330	Annen rentekostnad		512 164	724 186
0	0	Annen finanskostnad		3 487	53 183
3 597 738	9 018 422	Resultat av finansposter		-413 657	-618 885
<u>3 527 753</u>	<u>8 979 042</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>5 314 169</u>	<u>6 498 070</u>
486 261	965 592	Skattekostnad på ordinært resultat	9	1 389 509	1 748 980
3 041 492	8 013 450	Ordinært resultat		3 924 660	4 749 090
<u>3 041 492</u>	<u>8 013 450</u>	Årsresultat		<u>3 924 660</u>	<u>4 749 090</u>
0	0	Minoritetens andel		307 975	405 549
<u>3 041 492</u>	<u>8 013 450</u>	Majoritetens andel		<u>3 616 685</u>	<u>4 343 541</u>
Overføringer					
3 000 000	3 500 000	Avsatt til utbytte		3 285 879	3 995 375
41 492	4 513 450	Overføringer annen egenkapital		330 806	348 166
<u>3 041 492</u>	<u>8 013 450</u>	Sum disponert		<u>3 616 685</u>	<u>4 343 541</u>



Kontorland Gruppen AS					
Balanse - mor/konsern [imp]					
Morselskap			Konsern		
2017	2016	Eiendeler	Note	2017	2016
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
-12	0	Utsatt skattefordel	9	-12	86 563
0	0	Goodwill	3, 4	1 008 592	382 220
<u>-12</u>	<u>0</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>1 008 580</u>	<u>468 783</u>
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	20 015 207	20 609 388
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum varige driftsmidler		<u>20 015 207</u>	<u>20 609 388</u>
		Finansielle anleggsmidler			
28 021 876	29 842 102	Investeringer i datterselskap	4	0	0
156 150	6 150	Investeringer i aksjer og andeler		156 150	6 150
67 873	2 688 158	Andre fordringer	5, 7	131 131	93 850
<u>28 245 899</u>	<u>32 536 410</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>287 281</u>	<u>100 000</u>
<u>28 245 887</u>	<u>32 536 410</u>	Sum anleggsmidler		<u>21 311 068</u>	<u>21 178 171</u>
		Omløpsmidler			
0	0	Lager av varer og annen beholdning	6	8 559 457	8 216 871
		Fordringer			
0	0	Kundefordringer	5	11 741 599	8 259 277
12 118 963	11 313 817	Andre fordringer	5, 7	2 642 060	1 700 608
<u>12 118 963</u>	<u>11 313 817</u>	Sum fordringer		<u>14 383 659</u>	<u>9 959 884</u>
398 405	1 040 087	Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	5 262 129	8 313 984
<u>12 517 367</u>	<u>12 353 903</u>	Sum omløpsmidler		<u>28 205 245</u>	<u>26 490 739</u>
<u>40 763 254</u>	<u>44 890 313</u>	Sum eiendeler		<u>49 516 313</u>	<u>47 668 910</u>



Kontorland Gruppen AS						
Balanse - mor/konsern [imp]						
Morselskap			Konsern			
2017	2016		Note	2017	2016	
		Egenkapital og gjeld				
		Innskutt egenkapital				
1 000 000	1 000 000	Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000	
8 965 660	8 965 660	Overkurs		8 965 660	8 965 660	
<u>9 965 660</u>	<u>9 965 660</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>9 965 660</u>	<u>9 965 660</u>	
		Opptjent egenkapital				
6 398 382	8 216 890	Annen egenkapital		3 488 145	2 992 900	
<u>6 398 382</u>	<u>8 216 890</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>3 488 145</u>	<u>2 992 900</u>	
0	0	Minoritetsinteresser		646 216	562 679	
<u>16 364 042</u>	<u>18 182 550</u>	Sum egenkapital	2	<u>14 100 021</u>	<u>13 521 239</u>	
		Gjeld				
		Avsetning for forpliktelser				
0	14	Utsatt skatt	9	875 323	0	
<u>0</u>	<u>14</u>	Sum avsetning for forpliktelser		<u>875 323</u>	<u>0</u>	
18 298 429	19 217 185	Gjeld til kredittinstitusjoner	5	18 298 429	19 217 185	
<u>18 298 429</u>	<u>19 217 185</u>	Sum annen langsiktig gjeld		<u>18 298 429</u>	<u>19 217 185</u>	
		Kortsiktig gjeld				
0	0	Leverandørgjeld		5 734 930	5 429 388	
50	13	Betalbar skatt	9	486 924	331 761	
0	0	Skyldig offentlige avgifter		3 477 941	2 793 470	
3 000 000	3 500 000	Utbytte		3 285 879	3 995 375	
3 100 733	3 990 551	Annen kortsiktig gjeld	7	3 256 865	2 380 492	
<u>6 100 783</u>	<u>7 490 564</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>16 242 540</u>	<u>14 930 486</u>	
<u>24 399 212</u>	<u>26 707 763</u>	Sum gjeld		<u>35 416 292</u>	<u>34 147 671</u>	
<u>40 763 254</u>	<u>44 890 313</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>49 516 313</u>	<u>47 668 910</u>	

Drømmen, 07.05.2018
Styret i Kontorland Gruppen AS

Åsmund Gravdal
styreleder

Leif Overn
styremedlem

Erik Hector Pierre Godard
styremedlem



Konsernet Kontorland Gruppen AS

Noter til regnskapet for 2017

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Kontorland Gruppen AS og datterselskapene Brabygg AS og Kontorland AS.

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld er eliminert.

Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpstidspunktet av eiendeler i datterselskapene tillegges de eiendeler merverdien knytter seg til innenfor markedsverdien av disse eiendelene. Den del av kostpris som ikke kan tillegges spesifikke eiendeler representerer goodwill. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Saugsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Leieinntekter inntektsføres når de er opptjent i hht leiekontrakt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/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 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



Konsernet Kontorland Gruppen AS

Noter til regnskapet for 2017

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Pensjoner

Selskapet har innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres som lønnskostnad i regnskapet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Egenkapital

Morselskap

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen EK	Min.int	Sum
EK pr 1.1.	1 000 000	8 965 660	8 216 890	0	18 182 550
Årets resultat			3 041 492	0	3 041 492
Feilført tidligere år ført mot EK			-1 860 000		-1 860 000
Avsatt utbytte			-3 000 000	0	-3 000 000
Egenkapital pr 31.12	1 000 000	8 965 660	6 398 382	0	16 364 042

Feil fra tidligere år gjelder mottatt konsernbidrag fra datterselskap utover opptjent resultat i eiertid.

Konsern

	Aksje- kapital	Overkursfo nd	Annen EK	Min.int	Sum
EK pr 1.1.	1 000 000	8 965 660	2 992 900	562 679	13 521 239
Årets resultat			3 616 685	307 975	3 924 660
Kapitalinnskudd minoritetskjøp			0	0	0
Konsernelimineringer			-121 440	61 441	-59 999
Avsatt utbytte			-3 000 000	-285 879	-3 285 879
Egenkapital pr 31.12	1 000 000	8 965 660	3 488 145	646 216	14 100 021

Konsernet Kontorland Gruppen AS

**Konsernet Kontorland Gruppen AS**

Noter til regnskapet for 2017

Note 3 Varige driftsmidler**Konsernet**

	Fast eiendom	Transp.midl, inventar	Goodwill	Sum
Type anleggsmiddel				
Anskaffelseskost 1.1.	20 577 209	1 676 054	546 029	22 799 292
Henførbart merverdi ved oppkjøp	7 207 839	0	0	7 207 839
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	817 309	817 309
Avgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	27 785 048	1 676 054	1 363 338	30 824 440
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-7 769 841	-1 676 054	-354 746	-9 800 641
Bokført verdi pr. 31.12	20 015 207	0	1 008 592	21 023 799
Årets avskrivninger	594 181	0	190 937	785 118

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

* Bygninger og annen fast eiendom	20-50 år
* Maskiner og inventar	3-15 år
* Tomter	Uendelig
* Goodwill	5 år

Goodwill er oppstått ved tilgang av aksjer i Kontorland AS gjennom en fisjon fra Engerhagan AS, LOAS AS og EHPG AS. Fisjonen ble gjennomført til kontinuitet i 2015.

Tilgang goodwill 2017 gjelder oppkjøp av 100% av Frisch & Frisch AS som er fusjonert med Kontorland AS i 2017 med skattemessig kontinuitet 2017.

Tallene i noten gjelder kun for konsernet da morselskapet ikke har egne driftsmidler.

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Firma	Anskaffelsestidspunkt	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
Kontorland AS	12.6.15	Drammen	90,1 %	90,1 %
Brabygg AS	1.7.15	Drammen	100,0 %	100,0 %

Selskapene regnskapsføres etter kostmetoden i selskapsregnskapet og oppkjøpsmetoden i konsernregnskapet.

	Egenkapital 31.12.17	Resultat 2017
Kontorland AS	6 516 467	3 105 633
Brabygg AS	12 019 933	1 504 623

Konsernet Kontorland Gruppen AS

**Konsernet Kontorland Gruppen AS**

Noter til regnskapet for 2017

Merverdianalyse

	Kontorland	Brabygg
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	9 419 631	7 109 646
Balanseført ek på kjøpstidspunktet minoritetsandel	0	0
Henførbart merverdi	0	7 207 839
Goodwill	546 029	0
Anskaffelseskost	9 965 660	14 317 485

Note 5 Fordringer og gjeld

Fordringer med forfall senere enn ett år	Morselskapet		Konsernet	
	2017	2016	2017	2016
Andre kortsiktige fordringer	0	0	0	0
Andre langsiktige fordringer	67 873	1 487 067	131 131	1 487 067
Sum	67 873	1 487 067	131 131	1 487 067

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2017	2016	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 298 429	19 217 185	18 298 429	19 217 185
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	0
Sum	18 298 429	19 217 185	18 298 429	19 217 185

	2017	2016	2017	2016
Gjeld sikret ved pant	18 298 429	19 217 185	18 298 429	19 217 185

Pantsatte eiendeler, bokført verdi:

Fast eiendom	0	0	20 015 207	20 609 388
Fordringer (begrenset oppad til kr 7.000')	0	0	11 741 599	8 259 871
Varer (begrenset oppad til kr 7.000')	0	0	8 559 457	8 216 871

Note 6 Varer

	Morselskapet		Konsernet	
	2017	2016	2017	2016
Lager av råvarer	0	0	0	0
Lager av varer under tilvirkning	0	0	0	0
Lager ferdigvarer	0	0	8 559 457	8 216 871
Sum	0	0	8 559 457	8 216 871

Konsernet Kontorland Gruppen AS

**Konsernet Kontorland Gruppen AS**

Noter til regnskapet for 2017

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskaper

Fordringer	2017	2016
Lån til foretak i samme konsern	5 502 723	4 773 008
Mottatt konsernbidrag/utbytte	5 603 521	7 741 900
Lån fra foretak i samme konsern	0	0
Annen kortsiktig gjeld	-2 026 019	-3 862 262

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjer	1 000	1 000	1 000 000

Kontorland Gruppen AS har 3 aksjonærer pr 31.12. Alle aksjene har lik stemmerett og utbytterett.

Oversikt over aksjonærer pr 31.12:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Engerhagan AS	450	45%	45%
LOAS AS	450	45%	45%
EHPG AS	100	10%	10%
Totalt antall aksjer	1 000	100%	100%

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	Morselskapet		Konsernet	
	2017	2016	2017	2016
Betalbar skatt	18	12	486 924	331 760
Skattekostnad på konsernbidrag	486 245	965 566	0	0
Endring i utsatt skatt	-2	14	901 900	1 417 220
Sum skattekostnad	486 261	965 592	1 388 824	1 748 980

Konsernet Kontorland Gruppen AS

**Konsernet Kontorland Gruppen AS**

Noter til regnskapet for 2017

	Morselskapet		Konsernet	
	2017	2016	2017	2016
Beregning av årets skattegrunnlag:				
Resultat før skattekostnad	3 527 753	8 979 042	5 314 169	6 498 070
Permanente forskjeller *)	73	50	298 058	271 868
Mottatt utbytte fra datter	-1 501 730	-3 243 560	0	0
Avgitt konsernbidrag	-2 026 019	-3 862 262	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	0
Anvendelse fremførbart underskudd	0	0	-4 052 038	-5 773 087
Regnskapsmessig avskr GW og merverdi			335 093	253 362
Regnskapsmessig gevinst salg aksjer	0	-1 873 220	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0	133 570	76 828
Årets skattegrunnlag	77	49	2 028 852	1 327 041
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt 24%	18	12	486 924	331 760
Feil fra tidligere år	0	0	0	0
Betalbar skatt i balansen	18	12	486 924	331 760
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
Fordringer	0	0	-300 000	-450 000
Anleggsmidler	0	0	4 462 538	4 498 135
Utbytte	52	57	52	57
Fremførbart underskudd	0	0	-356 838	-4 408 876
Forskjeller som ikke kan utlignes	0	0	0	0
Sum	52	57	3 805 752	-360 684
Utsatt skatt (+)/utsatt skattefordel (-)	12	14	875 323	-86 563
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 24% av resultat før skatt:				
24% skatt av resultat før skatt	846 661	2 244 761	1 275 401	1 624 518
Mottatt utbytte fra datter	-360 415	-810 890	0	0
Skatteeffekt redusert skattesats til 23/24%	0	0	-38 058	-3 608
Unnlatt balanseført utsatt skattefordel i D	0	0	0	0
Regnskapsm avskr GW og merverdi	0	0	80 422	63 341
Regnskapsm gevinst salg aksjer	0	-468 291	0	0
Permanente forskjeller 24%	18	14	71 743	64 729
Beregnet skattekostnad	486 261	965 592	1 389 509	1 748 980
*) Inkluderer: ikke fradragsberettigede kostnader, som feks representasjon, samt fradrag for resultatandel knyttet til datterselskap/tilknyttet selskap (resultatandelen trekkes ut ettersom den allerede er skattlagt hos de enkelte selskapene), 3% inntektsføring av aksjeutbytte.				
Konsernet Kontorland Gruppen AS				



Konsernet Kontorland Gruppen AS

Noter til regnskapet for 2017

Note 10 Salgsinntekter

	Morselskapet		Konsernet	
	2017	2016	2017	2016
Pr. Virksomhetsområde				
Salg av varer og tjenester	0	0	94 001 437	81 861 803
Leieinntekter	0	0	2 587 518	2 467 718
Annen driftsinntekt	0	0	201 044	113 916
Sum	0	0	96 789 999	84 443 437
Geografisk fordeling				
Norge	0	0	96 789 999	84 443 437
Andre land	0	0	0	0
Sum	0	0	96 789 999	84 443 437

Note 11 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.

Lønnskostnader	Morselskapet		Konsernet	
	2017	2016	2017	2016
Lønninger	0	0	18 996 234	17 104 819
Arbeidsgiveravgift	0	0	2 970 557	2 240 958
Pensjonskostnader	0	0	327 960	330 651
Andre ytelser	0	0	417 681	353 745
Sum	0	0	22 712 432	20 030 173

Antall sysselsatte årsverk i løpet av regnskapsåret har vært 27 stk i konsernet, 0 årsverk i morselskapet.

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	802 180	801 027
Pensjonsutgifter	0	200 000
Annen godtgjørelse	17 771	3 040

Obligatorisk tjenstepensjon

Konsernet har innskuddsbasert tjenstepensjonsordning som tilfredsstiller lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Revisjonshonoraret for 2017 utgjorde for morselskapet kr 15.000, mens annen bistand utgjorde kr 53.750, beløp inkl mva. For konsernet er revisjonshonoraret kr 135.000, mens annen bistand utgjorde kr 212.865.



Konsernet Kontorland Gruppen AS

Noter til regnskapet for 2017

Note 12

Bankinnskudd

	2 017	2 016
Bundne skattetrekkmidler:	500 000	500 000

Note 13 Investeringer i aksjer og andeler

Firma	Forretningskontor	Eierandel	Kostpris	Bokført verdi
Kontorland Haugesund AS	Haugesund	13 %	150 000	150 000
Kontorland IT AS	Drammen	0,1 %	6 150	6 150



Konsernet Kontorland Gruppen AS				
KONTANTSTRØMOPPSTILLING				
	Morselskapet		Konsernet	
Likvider tilført / brukt på virksomheten:	2017	2016	2017	2016
Resultat før skatt	3 527 753	8 979 042	5 314 169	6 498 070
Betalbar skatt	-13	-7 810	-331 761	-60 823
Ordinære avskrivninger	0	0	785 118	709 893
Konsembidrag/utbytte fra datterselskap inntektsført	-4 101 791	0	0	0
Gevinst/tap salg aksjer	0	-1 873 220	0	0
Gev/tap avgang driftsmidler	0	0	0	0
Endring i kundefordringer	0	0	-3 482 322	-2 165 127
Endring i leverandørgjeld	0	0	305 542	-1 040 289
Endring i andre tidsavgrensingsposter	154 775	-9 482 830	241 501	67 334
Netto likviditetsendring fra virksomheten	-419 276	-2 384 818	2 832 247	4 009 058
Likvider tilført / brukt på investeringer:				
Investeringer i varige driftsmidler	0	0	0	0
Salg av varige driftsmidler (salgssum)	0	0	0	0
Salg av aksjer (salgssum)	0	2 854 810	0	2 854 810
Endring i andre investeringer	3 277 594	7 618 912	-969 972	660 571
Netto likviditetsendring fra investeringer	3 277 594	10 473 722	-969 972	3 515 381
Likvider tilført / brukt på finansiering:				
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	0	0	0	0
Nedbetaling av gammel gjeld	0	-5 298 815	-918 756	-2 832 815
Innbetaling av egenkapital	0	0	0	0
Tilbakebetaling av egenkapital	0	0	0	0
Konsembidrag/mottatt utbytte	0	5 000 000	0	0
Utbytte (utbetalt)	-3 500 000	-6 750 000	-3 995 375	-1 943 375
Netto likviditetsendring fra finansiering	-3 500 000	-7 048 815	-4 914 131	-4 776 190
Netto endring i likvider i året	-641 682	1 040 089	-3 051 856	2 748 249
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	1 040 087	0	8 313 984	5 565 735
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	398 405	1 040 087	5 262 129	8 313 984

Konsernet Kontorland Gruppen AS