



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 828 680 862
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HARSTAD KONTOREIENDOM AS
Forretningsadresse: Storåkeren 11
9411 HARSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Remme Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 747 745	0
Sum inntekter		10 747 745	0
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 623 839	0
Annen driftskostnad		4 250 391	4 234 861
Sum kostnader		7 874 230	4 234 861
Driftsresultat		2 873 516	-4 234 861
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123	0
Sum finansinntekter		123	0
Annen rentekostnad	2	4 715 660	578 446
Annen finanskostnad		106	0
Sum finanskostnader		4 715 766	578 446
Netto finans		-4 715 643	-578 446
Resultat før skattekostnad		-1 842 127	-4 813 307
Skattekostnad	3, 4	-404 896	-1 060 152
Årsresultat		-1 437 232	-3 753 155
Overføringer og disponeringer			
Overkurs		0	-3 753 155
Udekket tap		-1 437 232	0
Sum overføringer og disponeringer		-1 437 232	-3 753 155



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	0	1 060 152
Goodwill	1	11 657 621	0
Sum immaterielle eiendeler		11 657 621	1 060 152
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	106 614 071	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
Sum varige driftsmidler		106 614 071	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	79 876 033
Lån til foretak i samme konsern		0	22 287 000
Andre langsiktige fordringer	5	148 044	0
Sum finansielle anleggsmidler		148 044	102 163 033
Sum anleggsmidler		118 419 735	103 223 185
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 282 543	0
Andre kortsiktige fordringer		377 922	0
Sum fordringer		3 660 465	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 921 325	2 847 757
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 921 325	2 847 757
Sum omløpsmidler		6 581 791	2 847 757



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		125 001 526	106 070 942
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	322 500	322 500
Overkurs	7	28 174 345	28 174 345
Sum innskutt egenkapital		28 496 845	28 496 845
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	1 437 232	0
Sum opptjent egenkapital		-1 437 232	0
Sum egenkapital		27 059 613	28 496 845
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3, 4	18 327 044	0
Sum avsetninger for forpliktelser		18 327 044	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	74 433 332	77 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		74 433 332	77 000 000
Sum langsiktig gjeld		92 760 376	77 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 672 640	36 951
Skyldige offentlige avgifter		213 931	0
Annen kortsiktig gjeld		3 294 966	537 146
Sum kortsiktig gjeld		5 181 537	574 097
Sum gjeld		97 941 913	77 574 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		125 001 526	106 070 942



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 697032

Enheten

Organisasjonsnummer: 828 680 862
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HARSTAD KONTOREIENDOM AS
Forretningsadresse: Storåkeren 11
9411 HARSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Remme Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.08.2024



Organisasjonsnr: 828 680 862
HARSTAD KONTOREIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 747 745	0
Sum inntekter		10 747 745	0
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 623 839	0
Annen driftskostnad		4 250 391	4 234 861
Sum kostnader		7 874 230	4 234 861
Driftsresultat		2 873 516	-4 234 861
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123	0
Sum finansinntekter		123	0
Annen rentekostnad	2	4 715 660	578 446
Annen finanskostnad		106	0
Sum finanskostnader		4 715 766	578 446
Netto finans		-4 715 643	-578 446
Resultat før skattekostnad		-1 842 127	-4 813 307
Skattekostnad	3, 4	-404 896	-1 060 152
Årsresultat		-1 437 232	-3 753 155
Overføringer og disponeringer			
Overkurs		0	-3 753 155
Udekket tap		-1 437 232	0
Sum overføringer og disponeringer		-1 437 232	-3 753 155



Organisasjonsnr: 828 680 862
HARSTAD KONTOREIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	0	1 060 152
Goodwill	1	11 657 621	0
Sum immaterielle eiendeler		11 657 621	1 060 152
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	106 614 071	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
Sum varige driftsmidler		106 614 071	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	79 876 033
Lån til foretak i samme konsern		0	22 287 000
Andre langsiktige fordringer	5	148 044	0
Sum finansielle anleggsmidler		148 044	102 163 033
Sum anleggsmidler		118 419 735	103 223 185
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 282 543	0
Andre kortsiktige fordringer		377 922	0
Sum fordringer		3 660 465	0
Investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 921 325	2 847 757
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 921 325	2 847 757
Sum omløpsmidler		6 581 791	2 847 757
SUM EIENDELER		125 001 526	106 070 942



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	322 500	322 500
Overkurs	7	28 174 345	28 174 345
Sum innskutt egenkapital		28 496 845	28 496 845

Opptjent egenkapital

Udekket tap	7	1 437 232	0
Sum opptjent egenkapital		-1 437 232	0

Sum egenkapital 27 059 613 28 496 845

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3, 4	18 327 044	0
Sum avsetninger for forpliktelser		18 327 044	0

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	2	74 433 332	77 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		74 433 332	77 000 000

Sum langsiktig gjeld 92 760 376 77 000 000

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 672 640	36 951
Skyldige offentlige avgifter		213 931	0
Annen kortsiktig gjeld		3 294 966	537 146
Sum kortsiktig gjeld		5 181 537	574 097

Sum gjeld 97 941 913 77 574 097

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 125 001 526 106 070 942



Organisasjonsnr: 828 680 862
HARSTAD KONTOREIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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 15 000. 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. Leieavtaler er ikke balanseført. Goodwill har oppstått i forbindelse med virksomhetsskjøp. Goodwill avskrives over forventet levetid. 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. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023. Fusjon Harstad Kontoreiendom AS har i regnskapsåret fusjonert med heleid datter Storåkeren 11 AS. Fusjonen er bokført til konsernkontinuitet. Sammenligningstall er ikke omarbeidet.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum

Beløp



Balansført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

Morselskapet sitt navn

Harila Invest AS

Forretningskontor for morselskapet

Vadsø

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

Note

5

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

148044.00

Mer om fordringer

Selskapet har aktivert en parkeringsrettighet. Retten hadde opprinnelig tre års løpetid, og kostnadsføres over levetiden. Det er to år igjen av løpetiden på avtalen.

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater



Årsregnskap for
HARSTAD KONTOREIENDOM AS
828680862
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



HARSTAD KONTOREIENDOM AS
828 680 862

Resultatregnskap

	Note	2023	17.01 - 31.12.2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		10 747 745	0
Sum driftsinntekter		10 747 745	0
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 623 839	0
Annen driftskostnad		4 250 391	4 234 861
Sum driftskostnader		7 874 230	4 234 861
Driftsresultat		2 873 516	-4 234 861
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		123	0
Sum finansinntekter		123	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	2	4 715 660	578 446
Annen finanskostnad		106	0
Sum finanskostnader		4 715 766	578 446
Netto finans		-4 715 643	-578 446
Resultat før skattekostnad		-1 842 127	-4 813 307
Skattekostnad	3, 4	-404 896	-1 060 152
Årsresultat		-1 437 232	-3 753 155
Overføringer			
Overkurs		0	-3 753 155
Udekket tap		-1 437 232	0
Sum overføringer		-1 437 232	-3 753 155



HARSTAD KONTOREIENDOM AS
828 680 862

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	0	1 060 152
Goodwill	1	11 657 621	0
Sum immaterielle eiendeler		11 657 621	1 060 152
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	106 614 071	0
Sum varige driftsmidler		106 614 071	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	79 876 033
Lån til foretak i samme konsern		0	22 287 000
Andre langsiktige fordringer	5	148 044	0
Sum finansielle anleggsmidler		148 044	102 163 033
Sum anleggsmidler		118 419 735	103 223 185
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 282 543	0
Andre kortsiktige fordringer		377 922	0
Sum fordringer		3 660 465	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 921 325	2 847 757
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 921 325	2 847 757
Sum omløpsmidler		6 581 791	2 847 757
SUM EIENDELER		125 001 526	106 070 942



HARSTAD KONTOREIENDOM AS
828 680 862

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	322 500	322 500
Overkurs	7	28 174 345	28 174 345
Sum innskutt egenkapital		28 496 845	28 496 845
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	1 437 232	0
Sum opptjent egenkapital		-1 437 232	0
Sum egenkapital		27 059 613	28 496 845
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	3, 4	18 327 044	0
Sum avsetning for forpliktelser		18 327 044	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	74 433 332	77 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		74 433 332	77 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 672 640	36 951
Skyldige offentlige avgifter		213 931	0
Annen kortsiktig gjeld		3 294 966	537 146
Sum kortsiktig gjeld		5 181 537	574 097
Sum gjeld		97 941 913	77 574 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		125 001 526	106 070 942

Harstad, 24.05.2024

Bård Brevik Harila
styrets leder

Odd Olsen
nestleder

Jan Morten Sørgård
styremedlem

Anders Remme Olsen
styremedlem



HARSTAD KONTOREIENDOM AS
828 680 862

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 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Goodwill har oppstått i forbindelse med virksomhetsskjøp. Goodwill avskrives over forventet levetid.

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.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Fusjon

Harstad Kontoreiendom AS har i regnskapsåret fusjonert med heleid datter Storåkeren 11 AS. Fusjonen er bokført til konsernkontinuitet. Sammenligningstall er ikke omarbeidet.

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskap

Morselskapets navn

Harila Invest AS



HARSTAD KONTOREIENDOM AS
828 680 862
Forretningskontor for morselskapet
Vadsø

Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	203 431	44 434 756	0	44 638 188
Tilgang i året	0	77 685 631	11 895 532	89 581 163
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	203 431	122 120 387	11 895 532	134 219 351
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-188 131	-12 135 692	0	-12 323 823
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-203 431	-15 506 320	-237 911	-15 947 662
Balanseført verdi pr 31.12	0	106 614 067	11 657 621	118 271 689
Årets av- og nedskrivninger	15 300	3 370 628	237 911	3 623 839
Økonomisk levetid	3 - 5	0 - 50	50	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær / Saldo (Degressiv)	Lineær	

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Aktivert goodwill er en teknisk goodwill med motpost utsatt skatt, der utsatt skatt er beregnet med nominell verdi. Aktiveringen skyldes oppkjøp og fusjon med Storåkeren 11 AS, som er et eiendomsselskap kun med en eiendom. Goodwill avskrives med samme avskrivningstid som eiendommen i selskapet.

Aktiverte anleggsmidler fra innfusjonert selskap Storåkeren 11 AS er i noten vist som tilganger.

Note 2 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	61 600 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	74 433 332
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	106 380 740
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	17.01 - 31.12.2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-404 896	0
Skattekostnad	-404 896	0
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-1 842 127	0
Permanente forskjeller	1 691	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	2 226 295	0
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-385 859	0
Skattepliktig inntekt	0	0



HARSTAD KONTOREIENDOM AS
828 680 862

Note 4 - 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:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	1 433 778	87 737 764	-86 303 986
Fremførbart underskudd	-4 818 877	-4 433 018	-385 859
Netto forskjeller	-3 385 099	83 304 746	-86 689 845
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	3 385 099	0	3 385 099
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	83 304 746	-83 304 746
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	18 731 940	18 327 044	404 896

Note 5 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	148 044
---	---------

Mer om fordringer

Selskapet har aktivert en parkeringsrettighet. Retten hadde opprinnelig tre års løpetid, og kostnadsføres over levetiden. Det er to år igjen av løpetiden på avtalen.

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	32 250	10	322 500
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Harila Eiendom AS	25 800	80,00	Ordinære
TN Storåkeren 11 Holding AS	6 450	20,00	Ordinære
Totalt antall aksjer	32 250	100	

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	322 500	28 174 345	0	28 496 845
Årsresultat	0	0	-1 437 232	-1 437 232
Andre endringer	0	0	152 833	152 833
Egenkapital 31.12.2023	322 500	28 174 345	-1 284 399	27 212 446

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Til generalforsamlingen i

Harstad Kontoreiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Harstad Kontoreiendom AS som viser et underskudd på kr 1 437 232. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene.

Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

REVIGO

NO 972 415 790 Revigo AS

Telefon:
Mølnholtet 42, 9414 Harstad



www.revigo.no

77 00 64 00

post@revigo.no

Autorisert regnskapsførerselskap

Medlem av Den norske Revisorforening SIGNICAT

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon.

Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Harstad, 3. juni 2024

Revigo AS

Oddvar Teigland
Statsautorisert revisor

REVIGO

NO 972 415 790 Revigo AS

Telefon:
Mølnholtet 42, 9414 Harstad



www.revigo.no

77 00 64 00

post@revigo.no

Autorisert regnskapsførerselskap

Medlem av Den norske Revisorforening SIGNICAT

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



Elektronisk signatur

Signert av

TEIGLAND, ODDVAR HUGO

Norwegian Buypass

Dato og tid

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

06/04/2024 05:16:29

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



Årsregnskap for
HARSTAD KONTOREIENDOM AS
828680862
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



HARSTAD KONTOREIENDOM AS
828 680 862

Resultatregnskap

	Note	2023	17.01 - 31.12.2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		10 747 745	0
Sum driftsinntekter		10 747 745	0
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 623 839	0
Annen driftskostnad		4 250 391	4 234 861
Sum driftskostnader		7 874 230	4 234 861
Driftsresultat		2 873 516	-4 234 861
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		123	0
Sum finansinntekter		123	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	2	4 715 660	578 446
Annen finanskostnad		106	0
Sum finanskostnader		4 715 766	578 446
Netto finans		-4 715 643	-578 446
Resultat før skattekostnad		-1 842 127	-4 813 307
Skattekostnad	3, 4	-404 896	-1 060 152
Årsresultat		-1 437 232	-3 753 155
Overføringer			
Overkurs		0	-3 753 155
Udekket tap		-1 437 232	0
Sum overføringer		-1 437 232	-3 753 155



HARSTAD KONTOREIENDOM AS
828 680 862

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	0	1 060 152
Goodwill	1	11 657 621	0
Sum immaterielle eiendeler		11 657 621	1 060 152
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	106 614 071	0
Sum varige driftsmidler		106 614 071	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	79 876 033
Lån til foretak i samme konsern		0	22 287 000
Andre langsiktige fordringer	5	148 044	0
Sum finansielle anleggsmidler		148 044	102 163 033
Sum anleggsmidler		118 419 735	103 223 185
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 282 543	0
Andre kortsiktige fordringer		377 922	0
Sum fordringer		3 660 465	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 921 325	2 847 757
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 921 325	2 847 757
Sum omløpsmidler		6 581 791	2 847 757
SUM EIENDELER		125 001 526	106 070 942



HARSTAD KONTOREIENDOM AS
828 680 862

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	322 500	322 500
Overkurs	7	28 174 345	28 174 345
Sum innskutt egenkapital		28 496 845	28 496 845
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	1 437 232	0
Sum opptjent egenkapital		-1 437 232	0
Sum egenkapital		27 059 613	28 496 845
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	3, 4	18 327 044	0
Sum avsetning for forpliktelser		18 327 044	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	74 433 332	77 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		74 433 332	77 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 672 640	36 951
Skyldige offentlige avgifter		213 931	0
Annen kortsiktig gjeld		3 294 966	537 146
Sum kortsiktig gjeld		5 181 537	574 097
Sum gjeld		97 941 913	77 574 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		125 001 526	106 070 942

Harstad, 24.05.2024

Bård Brevik Harila
styrets leder

Odd Olsen
nestleder

Jan Morten Sørgård
styremedlem

Anders Remme Olsen
styremedlem



HARSTAD KONTOREIENDOM AS
828 680 862

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 15 000. 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. Leieavtaler er ikke balanseført. Goodwill har oppstått i forbindelse med virksomhetsskjøp. Goodwill avskrives over forventet levetid.

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.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Fusjon

Harstad Kontoreiendom AS har i regnskapsåret fusjonert med heleid datter Storåkeren 11 AS. Fusjonen er bokført til konsernkontinuitet. Sammenligningstall er ikke omarbeidet.

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskap

Morselskapets navn

Harila Invest AS



HARSTAD KONTOREIENDOM AS
828 680 862
Forretningskontor for morselskapet
Vadsø

Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	203 431	44 434 756	0	44 638 188
Tilgang i året	0	77 685 631	11 895 532	89 581 163
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	203 431	122 120 387	11 895 532	134 219 351
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-188 131	-12 135 692	0	-12 323 823
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-203 431	-15 506 320	-237 911	-15 947 662
Balanseført verdi pr 31.12	0	106 614 067	11 657 621	118 271 689
Årets av- og nedskrivninger	15 300	3 370 628	237 911	3 623 839
Økonomisk levetid	3 - 5	0 - 50	50	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær / Saldo (Degressiv)	Lineær	

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Aktivert goodwill er en teknisk goodwill med motpost utsatt skatt, der utsatt skatt er beregnet med nominell verdi. Aktiveringen skyldes oppkjøp og fusjon med Storåkeren 11 AS, som er et eiendomsselskap kun med en eiendom. Goodwill avskrives med samme avskrivningstid som eiendommen i selskapet.

Aktiverte anleggsmidler fra innfusjonert selskap Storåkeren 11 AS er i noten vist som tilganger.

Note 2 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	61 600 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	74 433 332
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	106 380 740
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	17.01 - 31.12.2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-404 896	0
Skattekostnad	-404 896	0
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-1 842 127	0
Permanente forskjeller	1 691	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	2 226 295	0
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-385 859	0
Skattepliktig inntekt	0	0



HARSTAD KONTOREIENDOM AS
828 680 862

Note 4 - 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:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	1 433 778	87 737 764	-86 303 986
Fremførbart underskudd	-4 818 877	-4 433 018	-385 859
Netto forskjeller	-3 385 099	83 304 746	-86 689 845
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	3 385 099	0	3 385 099
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	83 304 746	-83 304 746
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	18 731 940	18 327 044	404 896

Note 5 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	148 044
---	---------

Mer om fordringer

Selskapet har aktivert en parkeringsrettighet. Retten hadde opprinnelig tre års løpetid, og kostnadsføres over levetiden. Det er to år igjen av løpetiden på avtalen.

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	32 250	10	322 500
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Harila Eiendom AS	25 800	80,00	Ordinære
TN Storåkeren 11 Holding AS	6 450	20,00	Ordinære
Totalt antall aksjer	32 250	100	

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	322 500	28 174 345	0	28 496 845
Årsresultat	0	0	-1 437 232	-1 437 232
Andre endringer	0	0	152 833	152 833
Egenkapital 31.12.2023	322 500	28 174 345	-1 284 399	27 212 446

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Elektronisk signatur

Signert av

Remme-Olsen, Anders

Norwegian BankID

Olsen, Odd

Norwegian BankID

Sørgård, Jan Morten

Norwegian BankID

Harila, Bård Brevik

Norwegian BankID

Dato og tid

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

05/24/2024 15:33:01

05/27/2024 08:55:55

05/27/2024 09:08:16

05/30/2024 09:38:56

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