



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 978 296  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ÅS KONTORSENTER AS  
Forretningsadresse: Åslyveien 21  
3170 SEM

### 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: Jan-Tore Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

### 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, 27.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		11 794 817	9 690 136
Felleskostnader og annen driftsinntekt		3 771 054	4 277 786
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 565 871</b>	<b>13 967 922</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		4 001 673	4 279 804
Lønnskostnad	1	171 150	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 610 632	3 149 355
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	0
Annen driftskostnad		3 200 633	5 085 079
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 984 089</b>	<b>12 656 864</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 581 782</b>	<b>1 311 058</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 882	20 793
Annen finansinntekt		11 923	10 689
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 805</b>	<b>31 482</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 915 805	0
Annen rentekostnad		3 318 992	1 400 210
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 234 797</b>	<b>1 400 210</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 181 992</b>	<b>-1 368 728</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 600 210</b>	<b>-57 670</b>
Skattekostnad		-586 594	-12 737
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 013 616</b>	<b>-44 932</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital	4	-2 013 616	-44 933
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 013 616</b>	<b>-44 933</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	122 795 144	113 892 682
Maskiner og anlegg	2	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	2	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	933 962	1 087 730
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>123 729 106</b>	<b>114 980 413</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern	3	0	0
Lån til foretak i samme konsern	3	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	3	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	0	0
Andre langsiktige fordringer	6	0	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>123 729 106</b>	<b>114 980 413</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 784 686	1 183 403
Andre kortsiktige fordringer		132 086	782 983
Konsernfordringer	3	0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 916 772</b>	<b>1 966 387</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3	0	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende		79 588	238 390
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>79 588</b>	<b>238 390</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 996 360</b>	<b>2 204 777</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>127 725 466</b>	<b>117 185 189</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	3 024 695	3 024 695
Beholdning av egne aksjer	4	0	0
Overkurs	4	120 000	0
Ikke registrert kapitalforhøyelse	4	0	0
Annen innskutt egenkapital	4	86 250	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 230 945</b>	<b>3 024 695</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond	4	0	0
Annen egenkapital	4	25 380 205	26 652 261
Udekket tap	4	0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>25 380 205</b>	<b>26 652 261</b>

##### Sum egenkapital

**28 611 150**      **29 676 956**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	5	0	0
Utsatt skatt		485 213	1 071 807
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>485 213</b>	<b>1 071 807</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	5	0	0
Obligasjonslån	5	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	57 501 400	60 520 000
Langsiktig konserngjeld	3, 5	35 898 696	23 605 257
Ansvarlig lånekapital	5	0	0



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Øvrig langsiktig gjeld	3	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>93 400 096</b>	<b>84 125 257</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>93 885 309</b>	<b>85 197 064</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		750 098	1 678 898
Skyldige offentlige avgifter		572 331	0
Kortsiktig konserngjeld	3	0	0
Annen kortsiktig gjeld		3 906 578	632 271
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 229 007</b>	<b>2 311 169</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>99 114 316</b>	<b>87 508 233</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>127 725 466</b>	<b>117 185 189</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 501909

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 978 296  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ÅS KONTORSENTER AS  
Forretningsadresse: Åslyveien 21  
3170 SEM

#### 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: Jan-Tore Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

#### 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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 948 978 296  
ÅS KONTORSENTER AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		11 794 817	9 690 136
Felleskostnader og annen driftsinntekt		3 771 054	4 277 786
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 565 871</b>	<b>13 967 922</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		4 001 673	4 279 804
Lønnskostnad	1	171 150	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 610 632	3 149 355
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	0
Annen driftskostnad		3 200 633	5 085 079
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 984 089</b>	<b>12 656 864</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 581 782</b>	<b>1 311 058</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 882	20 793
Annen finansinntekt		11 923	10 689
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 805</b>	<b>31 482</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 915 805	0
Annen rentekostnad		3 318 992	1 400 210
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 234 797</b>	<b>1 400 210</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 181 992</b>	<b>-1 368 728</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 600 210</b>	<b>-57 670</b>
Skattekostnad		-586 594	-12 737
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 013 616</b>	<b>-44 932</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital	4	-2 013 616	-44 933
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 013 616</b>	<b>-44 933</b>



Organisasjonsnr: 948 978 296  
ÅS KONTORSENTER AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	2, 5	122 795 144	113 892 682
Maskiner og anlegg	2	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	2	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	933 962	1 087 730
Sum varige driftsmidler		123 729 106	114 980 413
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern			
	3	0	0
Lån til foretak i samme konsern	3	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	3	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	0	0
Andre langsiktige fordringer	6	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		123 729 106	114 980 413
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 784 686	1 183 403
Andre kortsiktige fordringer		132 086	782 983
Konsernfordringer	3	0	0
Sum fordringer		3 916 772	1 966 387
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3	0	0
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



Bankinnskudd, kontanter og lignende	79 588	238 390
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>79 588</b>	<b>238 390</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>3 996 360</b>	<b>2 204 777</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>127 725 466</b>	<b>117 185 189</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	3 024 695	3 024 695
Beholdning av egne aksjer	4	0	0
Overkurs	4	120 000	0
Ikke registrert kapitalforhøyelse	4	0	0
Annen innskutt egenkapital	4	86 250	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 230 945</b>	<b>3 024 695</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond	4	0	0
Annen egenkapital	4	25 380 205	26 652 261
Udekket tap	4	0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>25 380 205</b>	<b>26 652 261</b>

#### Sum egenkapital

**28 611 150**                      **29 676 956**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	5	0	0
Utsatt skatt		485 213	1 071 807
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>485 213</b>	<b>1 071 807</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	5	0	0
Obligasjonslån	5	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	57 501 400	60 520 000
Langsiktig konserngjeld	3, 5	35 898 696	23 605 257
Ansvarlig lånekapital	5	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	3	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>93 400 096</b>	<b>84 125 257</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**93 885 309**                      **85 197 064**

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		750 098	1 678 898
Skyldige offentlige avgifter		572 331	0
Kortsiktig konserngjeld	3	0	0
Annen kortsiktig gjeld		3 906 578	632 271
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 229 007</b>	<b>2 311 169</b>

#### Sum gjeld

**99 114 316**                      **87 508 233**



SUM EGENKAPITAL OG GJELD	127 725 466	117 185 189
--------------------------	-------------	-------------



Organisasjonsnr: 948 978 296  
ÅS KONTORSENTER 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 utleie av lokaler skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med månedlige leier. Andelen av husleieinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. 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.

## Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
<b>Note</b>		
3		
<b>Konsern, tilknyttet selskap m.v.</b>		
<b>Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden</b>		
<b>Konsernregnskap</b>		
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei		
<b>Morselskapet sitt navn</b>		
<b>Forretningskontor for morselskapet</b>		
Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei		
<b>Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen</b>		
<b>Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld</b>		
<b>Fordringer</b>		
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35898696.00	23605257.00
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
<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>
<b>Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern</b>		
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>	

**Mer om tilknyttet selskap/datterselskap**

Lån fra Ås Næringspark AS tilbakebetales innen 03.09.2031 eller etter nærmere avtale. Lånet renteberegnes med 6,5 % p.a.

**Note****Fordringer**

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

**Mer om fordringer****Note**

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

**Mer om finansielle instrumenter****Beskrivelse av finansielle derivater**

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**Note**

5

**Gjeld**

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
37377400.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
57501400.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
123659304.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

**Garantiforpliktelser som er sikret ved pant****Mer om gjeld**

Selskapets bankgjeld fornyes etter utgangen av hvert år. Beløpet med forfall om mer enn 5 år er basert på en løpende årlig refinansiering og en estimert løpetid på 14 år.

**Note**

6

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Selskapet har pantsatt eiendommene som sikkerhet for morselskapets låneopptak i Handelsbanken.



## ENTER REVISJON

Enter Revisjon AS  
Tlf: +47 33 00 30 60  
E-post: post@enterrevisjon.no  
Org.nr.: 987 597 046 MVA  
Foretaksregisteret

Enter Revisjon avd. Tønsberg  
Kilengt. 1, 3117 Tønsberg

Enter Revisjon avd. Horten  
C. Andersensgt. 11 A, 3181 Horten

Partnere  
Villy Lysgård  
Ole Martin Bekkevold  
Raymond Meinerty  
Statsautoriserte revisorer

Til generalforsamlingen i  
Ås Kontorsenter AS

### Uavhengig revisors beretning for 2023

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ås Kontorsenter AS som viser et underskudd på kr 2 013 616. 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 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 under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avvirket.

#### 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Tønsberg, 3. juni - 2024

Enter Revisjon AS

Ole Martin Bekkevold  
statsautorisert revisor

Medlemmer av Den norske Revisorforening / Autorisert regnskapsførerselskap



Årsregnskap for  
**ÅS KONTORSENTER AS**

948978296

Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



ÅS KONTORSENTER AS  
948 978 296

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		11 794 817	9 690 136
Følleskostnader og annen driftsinntekt		3 771 054	4 277 786
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>15 565 871</b>	<b>13 967 922</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		4 001 673	4 279 804
Lønnskostnad	1	171 150	142 625
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 610 632	3 149 355
Annen driftskostnad		3 200 633	5 085 079
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>12 984 089</b>	<b>12 656 864</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 581 782</b>	<b>1 311 058</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		40 882	20 793
Annen finansinntekt		11 923	10 689
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 805</b>	<b>31 482</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 915 805	0
Annen rentekostnad		3 318 992	1 400 210
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 234 797</b>	<b>1 400 210</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 181 992</b>	<b>-1 368 728</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 600 210</b>	<b>-57 670</b>
Skattekostnad		-586 594	-12 737
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 013 616</b>	<b>-44 932</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital	4	-2 013 616	-44 933
<b>Sum overføringer</b>		<b>-2 013 616</b>	<b>-44 933</b>



ÅS KONTORSENTER AS  
948 978 296

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	122 795 144	113 892 682
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	933 962	1 087 730
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>123 729 106</b>	<b>114 980 413</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>123 729 106</b>	<b>114 980 413</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 784 686	1 183 403
Andre kortsiktige fordringer		132 086	782 983
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 916 772</b>	<b>1 966 387</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		79 588	238 390
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>79 588</b>	<b>238 390</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 996 360</b>	<b>2 204 777</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>127 725 466</b>	<b>117 185 189</b>

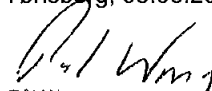


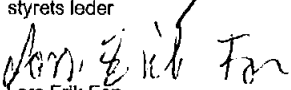
ÅS KONTORSENTER AS  
948 978 296


## Balanse

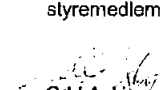
	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	3 024 695	3 024 695
Overkurs	4	120 000	0
Annen innskutt egenkapital	4	86 250	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 230 945</b>	<b>3 024 695</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	25 380 205	26 652 261
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>25 380 205</b>	<b>26 652 261</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>28 611 150</b>	<b>29 676 956</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt		485 213	1 071 807
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>485 213</b>	<b>1 071 807</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	57 501 400	60 520 000
Langsiktig konserngjeld	3, 5	35 898 696	23 605 257
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>93 400 096</b>	<b>84 125 257</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		750 098	1 678 898
Skyldige offentlige avgifter		572 331	0
Annen kortsiktig gjeld		3 906 578	632 271
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 229 007</b>	<b>2 311 169</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>99 114 316</b>	<b>87 508 233</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>127 725 466</b>	<b>117 185 189</b>

Tønsberg, 03.06.2024

  
Pål Wang  
styrets leder

  
Lars Erik Føn  
styremedlem

  
Andreas Omre Føn  
styremedlem

  
Odd Askjær  
styremedlem

  
Stein Sæther  
styremedlem

  
Jan Tore Larsen  
daglig leder



ÅS KONTORSENTER AS  
948 978 296

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved utleie av lokaler skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med månedlige leier. Andelen av husleieinntekter som knytter seg til fremtidige servicetyelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

#### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### 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.



ÅS KONTORSENTER AS  
948 978 296

## Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret. Lønnskostnader gjelder styrehonorar for inneværende periode.

## Note 2 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	1 384 269	132 294 738	133 679 007
Tilgang i året	0	9 227 974	9 227 974
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>1 384 269</b>	<b>141 522 712</b>	<b>142 906 981</b>
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-208 567	-13 358 678	-13 567 245
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-450 308	-18 727 568	-19 177 876
<b>Balansført verdi pr 31.12</b>	<b>933 961</b>	<b>122 795 144</b>	<b>123 729 105</b>
Årets av- og nedskrivninger	241 741	5 368 890	5 610 631
Økonomisk levetid	5 - 10	0 - 50	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær / Saldo (Degressiv)	

## Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	35 898 696	23 605 257

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Lån fra Ås Næringspark AS tilbakebetales innen 03.09.2031 eller etter nærmere avtale. Lånet renteberegnes med 6,5 % p.a.

## Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	3 024 695	0	0	26 652 261	29 676 956
Årsresultat	0	0	0	-2 013 616	-2 013 616
Andre endringer	0	120 000	86 250	741 560	947 810
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>3 024 695</b>	<b>120 000</b>	<b>86 250</b>	<b>25 380 205</b>	<b>28 611 150</b>

### Mer om egenkapital

I løpet av 2023 har selskapet foretatt en søsterfusjon med selskapet Åshaugveien 1 AS. Ås Kontorsenter AS er overtakende selskap, og fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet. Det er ikke utstedt vederlag.

## Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	37 377 400
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	57 501 400
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	123 659 304
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0



AS KONTORSENTER AS  
948 978 296

**Mer om gjeld**

Selskapets bankgjeld fornyes etter utgangen av hvert år. Beløpet med forfall om mer enn 5 år er basert på en løpende årlig refinansiering og en estimert løpetid på 14 år.

**Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre**

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

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**

Selskapet har pantsatt eiendommene som sikkerhet for morselskapets låneopptak i Handelsbanken.