



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 821 880  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AAS EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Morholt 69  
4887 GRIMSTAD

### 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: Magne Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

### 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, 27.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		0	5 300 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>5 300 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		-8 651	2 730 978
Lønnskostnad	1, 2, 3	10 040	0
Annen driftskostnad		46 844	6 498
<b>Sum kostnader</b>		<b>48 233</b>	<b>2 737 476</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-48 233</b>	<b>2 562 524</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33	24
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33</b>	<b>24</b>
Annen rentekostnad		578 541	308 378
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>578 541</b>	<b>308 378</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-578 508</b>	<b>-308 354</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-626 741</b>	<b>2 254 170</b>
Skattekostnad		0	443 999
<b>Årsresultat</b>		<b>-626 741</b>	<b>1 810 171</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		-626 741	1 810 171
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-626 741</b>	<b>1 810 171</b>



### 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	4	37 804 394	37 924 525
Sum varige driftsmidler		37 804 394	37 924 525
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	5	3 337 776	3 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 337 776	3 500 000
Sum anleggsmidler		41 142 170	41 424 525
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		360 859	0
Sum fordringer		360 859	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 338	13 606
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 338	13 606
Sum omløpsmidler		369 197	13 606
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 511 367</b>	<b>41 438 131</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		174 400	174 400
Overkurs		2 807 042	2 807 042
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 981 442</b>	<b>2 981 442</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 892 404	3 519 145
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 892 404</b>	<b>3 519 145</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 873 846</b>	<b>6 500 587</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	6	25 937 521	25 937 521
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 937 521</b>	<b>25 937 521</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 937 521</b>	<b>25 937 521</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	1 276 023
Betalbar skatt		0	443 999
Annen kortsiktig gjeld		9 700 000	7 280 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 700 000</b>	<b>9 000 022</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 637 521</b>	<b>34 937 543</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 511 367</b>	<b>41 438 130</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 399352

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 821 880  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AAS EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Morholt 69  
4887 GRIMSTAD

#### 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: Magne Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

#### 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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 986 821 880  
AAS EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		0	5 300 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>5 300 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		-8 651	2 730 978
Lønnskostnad	1, 2, 3	10 040	0
Annen driftskostnad		46 844	6 498
<b>Sum kostnader</b>		<b>48 233</b>	<b>2 737 476</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-48 233</b>	<b>2 562 524</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33	24
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33</b>	<b>24</b>
Annen rentekostnad		578 541	308 378
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>578 541</b>	<b>308 378</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-578 508</b>	<b>-308 354</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-626 741</b>	<b>2 254 170</b>
Skattekostnad		0	443 999
<b>Årsresultat</b>		<b>-626 741</b>	<b>1 810 171</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		-626 741	1 810 171
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-626 741</b>	<b>1 810 171</b>



Organisasjonsnr: 986 821 880  
AAS EIENDOMSUTVIKLING 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	4	37 804 394	37 924 525
Sum varige driftsmidler		37 804 394	37 924 525
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	5	3 337 776	3 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 337 776	3 500 000
Sum anleggsmidler		41 142 170	41 424 525
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		360 859	0
Sum fordringer		360 859	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 338	13 606
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 338	13 606
Sum omløpsmidler		369 197	13 606
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 511 367</b>	<b>41 438 131</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		174 400	174 400
Overkurs		2 807 042	2 807 042



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 981 442</b>	<b>2 981 442</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 892 404	3 519 145
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 892 404</b>	<b>3 519 145</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 873 846</b>	<b>6 500 587</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 0	0
Øvrig langsiktig gjeld	6 25 937 521	25 937 521
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>25 937 521</b>	<b>25 937 521</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>25 937 521</b>	<b>25 937 521</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	0	1 276 023
Betalbar skatt	0	443 999
Annen kortsiktig gjeld	9 700 000	7 280 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>9 700 000</b>	<b>9 000 022</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>35 637 521</b>	<b>34 937 543</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>41 511 367</b>	<b>41 438 130</b>



Organisasjonsnr: 986 821 880  
AAS EIENDOMSUTVIKLING 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. Prinsipper for inntekts- og kostnadsføring  
Driftsinntekter- og kostnader Øvrige kostnader og inntekter henføres til det året de er forbrukt / opptjent. Klassifisering av resultat- og balanseposter Skillet mellom kortsiktig og langsiktig gjeld trekkes ved ett år til forfallstidspunktet. Skatter Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Anleggsmidler Tomter, driftsmidler og anleggsmidler aktiveres i balansen til kostpris. Avskrivbare driftsmidler avskrives linært etter en planmessig modell Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Fortsatt drift Styret mener det er riktig å legge forutsetningene om fortsatt drift til grunn ved avleggelse av årsregnskapet.

## Note

2

### Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

## Note

1

### Spesifisering av resultatregnskapet

#### Lønnskostnader

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10040.00	0.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10040.00	0.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------



Note

4

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	37924525.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-120131.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	37804394.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	37804394.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

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>





Til generalforsamlingen i Aas Eiendomsutvikling AS

RSM Norge AS

Frolandsveien 6, 4847 Arendal  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 38 07 07 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aas Eiendomsutvikling AS som viser et underskudd på NOK 626 741. 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Arendal, 3. mai 2024  
RSM Norge AS

Johan Bringsverd  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av is a member of Den norske Revisorforening.

Permemo Dokumentnøkkel: 05M11O-M6DBM-NNOXQ-0KOPW-BOCP6-G8ZWA



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Bringsverd, Johan Thulin

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2278027

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-03 06:19:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OSM11O-M6DBM-NNOXQ-OKOPW-BOC7P6-G8ZWA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>