



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 217 601
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THREE HOUSES AS
Forretningsadresse: Odderheisløyfen 57
4639 KRISTIANSAND S

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: Alf Helge Holtskog
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

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, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		500 479	563 576
Sum inntekter		500 479	563 576
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	1	33 594	33 594
Annen driftskostnad	2	207 227	902 738
Sum kostnader		240 821	936 332
Driftsresultat		259 658	-372 756
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 780	
Sum finansinntekter		74 780	
Annen rentekostnad		445 365	214 030
Finanskostnad		474 226	295 612
Sum finanskostnader		919 590	509 642
Netto finans		-844 810	-509 642
Ordinært resultat før skattekostnad		-585 152	-882 397
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-585 152	-882 397
Årsresultat		-585 152	-882 397
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-585 152	-882 397
Totalresultat		-585 152	-882 397
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4, 4	-585 152	-882 397
Sum overføringer og disponeringer		-585 152	-882 397



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	7 191 002	7 191 002
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 5	106 809	140 403
Sum varige driftsmidler		7 297 811	7 331 405
Sum anleggsmidler		7 297 811	7 331 405
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 363	6 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 363	6 274
Sum omløpsmidler		1 363	6 274
SUM EIENDELER		7 299 174	7 337 679
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4, 7	1 692 732	1 692 732
Sum innskutt egenkapital		1 722 732	1 722 732
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4, 7		
Udekket tap	4, 7	3 275 983	2 690 831



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		-3 275 983	-2 690 831
Sum egenkapital		-1 553 251	-968 099
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	6 139 990	5 903 925
Sum annen langsiktig gjeld		6 139 990	5 903 925
Sum langsiktig gjeld		6 139 990	5 903 925
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		190 802	311 293
Leverandørgjeld		7 500	7 500
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	5	2 514 133	2 083 060
Sum kortsiktig gjeld		2 712 435	2 401 853
Sum gjeld		8 852 425	8 305 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 299 174	7 337 679



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 505072

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 217 601
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THREE HOUSES AS
Forretningsadresse: Odderheisløyfen 57
4639 KRISTIANSAND S

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: Alf Helge Holtskog
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 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, 14.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 914 217 601
THREE HOUSES AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		500 479	563 576
Sum inntekter		500 479	563 576
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler 1		33 594	33 594
Annen driftskostnad 2		207 227	902 738
Sum kostnader		240 821	936 332
Driftsresultat		259 658	-372 756
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 780	
Sum finansinntekter		74 780	
Annen rentekostnad		445 365	214 030
Finanskostnad		474 226	295 612
Sum finanskostnader		919 590	509 642
Netto finans		-844 810	-509 642
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat 3		-585 152	-882 397
Ordinært resultat etter skattekostnad		-585 152	-882 397
Årsresultat		-585 152	-882 397
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
		-585 152	-882 397
Totalresultat		-585 152	-882 397
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap 4, 4		-585 152	-882 397
Sum overføringer og disponeringer		-585 152	-882 397



Organisasjonsnr: 914 217 601
THREE HOUSES AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1, 5	7 191 002	7 191 002
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	1, 5	106 809	140 403
Sum varige driftsmidler		7 297 811	7 331 405
Sum anleggsmidler		7 297 811	7 331 405
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5		
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 363	6 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 363	6 274
Sum omløpsmidler		1 363	6 274
SUM EIENDELER		7 299 174	7 337 679
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4, 7	1 692 732	1 692 732
Sum innskutt egenkapital		1 722 732	1 722 732
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4, 7		
Udekket tap	4, 7	3 275 983	2 690 831
Sum opptjent egenkapital		-3 275 983	-2 690 831
Sum egenkapital		-1 553 251	-968 099
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	6 139 990	5 903 925
Sum annen langsiktig gjeld		6 139 990	5 903 925
Sum langsiktig gjeld		6 139 990	5 903 925
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		190 802	311 293
Leverandørgjeld		7 500	7 500
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	5	2 514 133	2 083 060
Sum kortsiktig gjeld		2 712 435	2 401 853
Sum gjeld		8 852 425	8 305 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 299 174	7 337 679



Organisasjonsnr: 914 217 601
THREE HOUSES AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Følgende dokument **Årsregnskap til signering 2023 m protokoller - Three Houses AS** er signert av:

Heyerdahl, Nils Jakob - 01.06.2024 06:06:18 (UTC)

Frustøl, Svein - 02.06.2024 06:43:35 (UTC)

Holtskog, Alf-Helge - 05.06.2024 06:07:44 (UTC)

Johansen, Jan Terje - 04.06.2024 14:34:31 (UTC)

Kollstad, Finn - 05.06.2024 06:30:01 (UTC)

Naalsund, Nina - 03.06.2024 22:02:57 (UTC)

Dette dokumentet inneholder informasjon om digitalt utførte signeringer ved hjelp av BankID via e-signeringstjenesten signident.no. E-signering med BankID er juridisk bindende, jfr. Esignaturloven.

Signeringshistorikkens digitale spor er lagret i et Signert Data Objekt (SDO) hos dokumenteiers konto på signident.no. Signaturene kan verifiseres via BankIDs SDO-leser (tilgjengelig via signident.no og bankid.no).

Signident anbefaler dokumenteiere alltid å sørge for lokal lagring av SDO i sine lokale arkiver i tillegg til lagring av dette dokumentet.

For vilkår for bruk av signident.no, se <https://www.signident.no/vilkar-for-bruk-av-tjenesten/>.





Årsregnskap 2023

Three Houses AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Org.nr.: 914 217 601



Resultatregnskap

Three Houses AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		500 479	563 576
Sum driftsinntekter		500 479	563 576
Avskrivning på driftsmidler	1	33 594	33 594
Annen driftskostnad	2	207 227	902 738
Sum driftskostnader		240 821	936 332
Driftsresultat		259 658	-372 756
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		74 780	0
Rentekostnad		445 365	214 030
Finanskostnad		474 226	295 612
Resultat av finansposter		-844 810	-509 642
Resultat før skattekostnad		-585 152	-882 397
Skattekostnad på resultat	3	0	0
Årsresultat		-585 152	-882 397
Overføringer			
Overført til udekket tap	4	585 152	882 397
Sum overføringer		-585 152	-882 397



Balanse
Three Houses AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	7 191 002	7 191 002
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 5	106 809	140 403
Sum varige driftsmidler		<u>7 297 811</u>	<u>7 331 405</u>
Sum anleggsmidler		<u>7 297 811</u>	<u>7 331 405</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 363	6 274
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>1 363</u>	<u>6 274</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 363</u>	<u>6 274</u>
Sum eiendeler		<u>7 299 174</u>	<u>7 337 679</u>



Balanse
Three Houses AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4, 7	1 692 732	1 692 732
Sum innskutt egenkapital		1 722 732	1 722 732
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	4, 7	-3 275 983	-2 690 831
Sum opptjent egenkapital		-3 275 983	-2 690 831
Sum egenkapital		-1 553 251	-968 099
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	6 139 990	5 903 925
Sum annen langsiktig gjeld		6 139 990	5 903 925
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		190 802	311 293
Leverandørgjeld		7 500	7 500
Annen kortsiktig gjeld	5	2 514 133	2 083 060
Sum kortsiktig gjeld		2 712 435	2 401 853
Sum gjeld		8 852 425	8 305 778
Sum egenkapital og gjeld		7 299 174	7 337 679

Kristiansand , 31.05.2024
Styret i Three Houses AS

Alf-Helge Holtskog
styreleder

Nina Naalsund
styremedlem

Finn Kollstad
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

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

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 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.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.



Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	7 191 002	335 944	7 526 946
= Anskaffelseskost 31.12.23	7 191 002	335 944	7 526 946
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		229 135	229 135
= Bokført verdi 31.12.23	7 191 002	106 809	7 297 811
Årets ordinære avskrivninger		33 594	33 594
Økonomisk levetid		10 år	

Selskapet eier 3 fritidsboliger i La Nusia - Spania.

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2023.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Selskapet har valgt bort revisor



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-585 152	-882 397
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	65 014	281 655
Skattepliktig inntekt	-520 138	-600 742
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	79 143	100 880	21 737
Avsetninger mv	-308 277	-265 000	43 277
Sum	-229 134	-164 120	65 014
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 274 386	-754 248	520 138
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 503 520	918 368	-585 152
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt kapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000	1 692 732	-2 690 831	-968 099
Årets resultat			-585 152	-585 152
Pr 31.12	30 000	1 692 732	-3 275 983	-1 553 251

Selskapets egenkapital er tapt i sin helhet og det vises til styrets handleplikt. Selskapets løpende forpliktelser og gjeld dekkes av innlån fra eierne ut over selskapet inntekter.



Note 5 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2023	2022
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 139 990	5 903 925
Sum	6 139 990	5 903 925
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	7 191 002	7 191 002
Driftsløsøre, inventar og utstyr	106 809	140 403
Sum	7 297 811	7 331 405
Lån fra aksjonærer	2023	2022
Holtskog Invest AS I	245 000	147 339
Holtskog Invest AS II *	617 500	0
Vesle AS	245 000	231 081
Kollstad AS	245 000	175 000
Dølen Eiendom AS	245 000	175 000
Frustøl Eiendom AS	245 000	175 000
JPR Eiendom AS	245 000	175 000
Sum	2 087 500	1 078 420

Innlånene er regulert i låneavtaler. Lånene renteberegnes ikke.

Selskapet har gjeld til 2 tidligere aksjonærer på kr 100 000. Dette er ikke regulert i låneavtaler.

*Gjeld til Holtskog Invest AS II inkluderer utlegg av MVA på EUR 65.000(NOK 617 500) som ikke var en del av salgssummen på EUR 900.000. Denne delen av gjelden tilbakebetales når tilgode MVA kommer fra spanske myndigheter. Hvis spanske myndigheter ikke tilbakebetaler tilgode MVA, så vil gjeld ettergis fra Holtskog Invest AS

Selskapet har en gjeldspost til kommune Benidorm/Spania på EUR 27 301 / NOK 308 277. Kravet er sikret/"låst" i eiendommen

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Three Houses AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	100,0	30 000
Sum	300		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Dølen Eiendom AS	50	16,7	16,7
Frustøl Eiendom AS	50	16,7	16,7
Holtskog Invest AS	50	16,7	16,7
Jpr Eiendom AS	50	16,7	16,7
Kollstad AS	50	16,7	16,7
Vesle AS	50	16,7	16,7
Totalt antall aksjer	300	100,0	100,0



Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2023 viser et underskudd på kr. -585 152 etter skatt, mot et underskudd kr. -882 397 i 2022. Egenkapitalen er tapt og styret planlegger for dette med en eventuell gjeldskonvertering fra eiere for å styrke egenkapitalen. Styret har besluttet å legge ut eiendommene for salg og dette vil mest sannsynlig bedre egenkapitalsituasjonen. Løpende forpliktelser dekkes nå av eierne dersom inntekter til selskapet ikke dekker dette. Utover hovedlånet i DNB Luxembourg er gjelden i selskapet hovedsakelig til eiere. Slik situasjonen er nå er det ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.