



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 346 086
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGSPESIALISTEN AS
Forretningsadresse: Seksjon 6
Brugata 9B
8656 MOSJØEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Frode Thomassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 04.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 198 817	9 634 644
Sum inntekter		16 198 817	9 634 644
Kostnader			
Varekostnad		12 473 107	4 110 528
Lønnskostnad	4	4 393 904	4 715 584
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	128 780	139 586
Annen driftskostnad	4	1 576 957	1 042 771
Sum kostnader		0	0
Driftsresultat		-2 373 932	-373 825
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		863	9 199
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		170 941	140 228
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 544 010	-504 854
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-559 682	-111 067
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 984 328	-393 787
Årsresultat		-1 984 328	-393 787
Totalresultat		-1 984 328	-393 787
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-383 499	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 600 830	-393 787
Sum overføringer og disponeringer		-1 984 328	-393 787



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	670 530	110 848
Sum immaterielle eiendeler		670 530	110 848
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 483 783	2 559 936
Maskiner og anlegg		90 660	130 487
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		49 850	62 650
Sum varige driftsmidler	1,2	2 624 293	2 753 073
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		150 000	150 000
Sum finansielle anleggsmidler		150 000	150 000
Sum anleggsmidler		3 444 823	3 013 921
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		353 470	353 470
Sum varer		353 470	353 470
Fordringer			
Kundefordringer	2	1 806 594	702 407
Andre fordringer		76 179	82 753
Sum fordringer		1 882 774	785 160
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	784 401	1 463 757
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		784 401	1 463 757
Sum omløpsmidler		3 020 645	2 602 387



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		6 465 468	5 616 308
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	125 000	125 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 600 830
Udekket tap		383 499	
Sum opptjent egenkapital		-383 499	1 600 830
Sum egenkapital	6	-258 499	1 725 830
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	2 752 176	2 468 894
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		2 752 176	2 468 894
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 952 940	306 994
Skyldige offentlige avgifter		520 989	655 389
Annen kortsiktig gjeld		1 497 861	459 201
Sum kortsiktig gjeld		3 971 791	1 421 584
Sum gjeld		6 723 967	3 890 478
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 465 468	5 616 308



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 707056

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 346 086
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGSPESIALISTEN AS
Forretningsadresse: Seksjon 6
Brugata 9B
8656 MOSJØEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Frode Thomassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.08.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 15.09.2021

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: 987 346 086
BOLIGSPESIALISTEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 198 817	9 634 644
Sum inntekter		16 198 817	9 634 644
Kostnader			
Varekostnad		12 473 107	4 110 528
Lønnskostnad	4	4 393 904	4 715 584
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	128 780	139 586
Annen driftskostnad	4	1 576 957	1 042 771
Sum kostnader		0	0
Driftsresultat		-2 373 932	-373 825
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		863	9 199
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		170 941	140 228
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-559 682	-111 067
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 984 328	-393 787
Årsresultat		-1 984 328	-393 787
Totalresultat		-1 984 328	-393 787
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-383 499	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 600 830	-393 787
Sum overføringer og disponeringer		-1 984 328	-393 787



Organisasjonsnr: 987 346 086
BOLIGSPESIALISTEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	670 530	110 848
Sum immaterielle eiendeler		670 530	110 848
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 483 783	2 559 936
Maskiner og anlegg		90 660	130 487
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		49 850	62 650
Sum varige driftsmidler	1,2	2 624 293	2 753 073
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		150 000	150 000
Sum finansielle anleggsmidler		150 000	150 000
Sum anleggsmidler		3 444 823	3 013 921
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		353 470	353 470
Sum varer		353 470	353 470
Fordringer			
Kundefordringer	2	1 806 594	702 407
Andre fordringer		76 179	82 753
Sum fordringer		1 882 774	785 160
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	784 401	1 463 757
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		784 401	1 463 757
Sum omløpsmidler		3 020 645	2 602 387
SUM EIENDELER		6 465 468	5 616 308
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	125 000	125 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 600 830
Udekket tap		383 499	
Sum opptjent egenkapital		-383 499	1 600 830
Sum egenkapital	6	-258 499	1 725 830
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	2 752 176	2 468 894
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		2 752 176	2 468 894
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 952 940	306 994
Skyldige offentlige avgifter		520 989	655 389
Annen kortsiktig gjeld		1 497 861	459 201
Sum kortsiktig gjeld		3 971 791	1 421 584
Sum gjeld		6 723 967	3 890 478
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 465 468	5 616 308



Organisasjonsnr: 987 346 086
BOLIGSPESIALISTEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	1250.00	100.00	125000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Roger Nevervei	313.00	25.04%	Ordinære
Torstein Andreas Nevervei	312.00	24.96%	Ordinære
Frode Andre Thomassen	313.00	25.04%	Ordinære
Jørn Kjetil Nevervei	312.00	24.96%	Ordinære

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1250.00	100.00%

Note
4

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3938193.00	4226530.00

<u>Arbeidsqiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	176192.00	226359.00

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	120000.00	120000.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	159519.00	142695.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4393904.00	4715584.00

Note
4

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	540199.00		

Note



4

Ytelser til andre ledende personer

Note

4

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22000.00	23100.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		10000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22000.00	33100.00

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

7.00

Note

4

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

5

Skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat

Skattepliktig inntekt

<u>Ordinært resultat før skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-2544010.00	-504854.00
<u>Endring i midlertidige forskjeller</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-107798.00	4885.00
<u>Skattepliktig inntekt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-2651808.00	-499969.00

Betalbar skatt i balansen

**Note**

2

Pantstillelser og garantier m.v.

<u>Gjeld til kredittinstitusjoner</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2624293.00	2468894.00
<u>Sum gjeld</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2624293.00	2468894.00
<u>Bal.ført verdi,eiend.pants.for egen gjeld</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4430888.00	3455480.00
<u>Sum balanseført verdi</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4430888.00	3455480.00

Note

1

Varige driftsmidler/anleggsmidler

Driftsløsøre, inventar o.l. er forkortet til: "Drift/inv"

Maskiner og anlegg er forkortet til: "Mask/anl"

Tomter, bygninger og annen fast eiendom er forkortet til: "T/B/AFE"

<u>Anskaff. kost 01.01.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
128000.00	421852.00	2737625.00		3287477.00
<u>Anskaff. kost 31.12.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
128000.00	421852.00	177689.00		3287477.00
<u>Akk.av-/nedskr.01.01.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
65350.00	291365.00			534404.00
<u>Akk.av-/nedskr.31.12.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
78150.00	331191.00	253842.00		663183.00
<u>Bal.ført verdi 31.12.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
49850.00	90661.00	2483783.00		2624294.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
12800.00	39826.00	76153.00		128779.00

Note

6

Egenkapital

Aksjekapital er forkortet til: "Aksjekap"

Annen innskutt egenkapital er forkortet til: "A.innsk.EK"

<u>Egenkap. 31.12. forrige år</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
-----------------------------------	-----------------	-----------------	-------------------



125000.00

<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A. innsk.EK</u>
	125000.00		

<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A. innsk.EK</u>
	125000.00		

Egenkapital

Opptjent egenkapital er forkortet til: "Opptj.EK"

<u>Egenkap. 31.12. forrige år</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	1600830.00		1725830.00

<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	1600830.00		1725830.00

<u>Årsresultat</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-1600830.00	-383499.00	-1984329.00

<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
		-383499.00	-258499.00



Til generalforsamlingen i Boligspesialisten AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligspesialisten AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 984 328. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 6 i regnskapet, som angir at selskapets egenkapital er negativ. Dette indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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.

www.esrevisjon.no
post@esrevisjon.no

ES Revisjon AS
Hans Egedes Gate 19, 9406 Harstad
Foretaksnummer: 997 820 266 MVA
Godkjent revisjonsselskap – Autorisert regnskapsførerselskap

Telefon: 970 68500



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Harstad, 30. august 2021

ES Revisjon AS

Sveinung Karlsek
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP
BOLIGSPESIALISTEN AS

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekter		16 198 817	9 634 644
Sum driftsinntekter		16 198 817	9 634 644
Varekostnad			
Varekostnad		12 473 107	4 110 528
Lønnskostnad	4	4 393 904	4 715 584
Avskrivning varige driftsmidler	1	128 780	139 586
Annen driftskostnad	4	1 576 957	1 042 771
Driftsresultat		-2 373 932	-373 825
Annen renteinntekt		863	9 199
Annen rentekostnad		170 941	140 228
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 544 010	-504 854
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-559 682	-111 067
Ordinært resultat		-1 984 328	-393 787
Årsresultat		-1 984 328	-393 787
Overføringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-1 600 830	-393 787
Overført til udekket tap		-383 499	0
Sum overføring		-1 984 328	-393 787

Pernico Dokumentnøkkel: FB071-DQEY6-W2067-KGLMX-JCNHZ-5SZ5K



BALANSE
BOLIGSPESIALISTEN AS

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	670 530	110 848
Sum immaterielle eiendeler		670 530	110 848
Varige driftsmidler			
Tomter, og annen fast eiendom		2 483 783	2 559 936
Maskiner og anlegg		90 660	130 487
Driftsløsøre, inventar, verktøy		49 850	62 650
Sum varige driftsmidler	1,2	2 624 293	2 753 073
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap		150 000	150 000
Sum finansielle anleggsmidler		150 000	150 000
Sum anleggsmidler		3 444 823	3 013 921
Omløpsmidler			
Varer		353 470	353 470
Sum varer		353 470	353 470
Fordringer			
Kundefordringer	2	1 806 595	702 407
Andre fordringer		76 179	82 753
Sum fordringer		1 882 774	785 160
Bankinnskudd, kontanter	7	784 401	1 463 757
Sum omløpsmidler		3 020 645	2 602 387
Sum eiendeler		6 465 468	5 616 308

Pemseo Dokumentnøkkel: FB0T-DQEY6-W2O67-KGLMX-JCNHZ-5SZ5K



BALANSE
BOLIGSPESIALISTEN AS

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1250 aksjer a kr. 100)	3	125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	1 600 830
Udekket tap		-383 499	0
Sum opptjent egenkapital		-383 499	1 600 830
Sum egenkapital	6	-258 499	1 725 830
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	2 752 176	2 468 894
Sum annen langsiktig gjeld		2 752 176	2 468 894
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 952 940	306 994
Skyldige offentlige avgifter		520 989	655 389
Annen kortsiktig gjeld		1 497 861	459 201
Sum kortsiktig gjeld		3 971 791	1 421 584
Sum gjeld		6 723 967	3 890 478
Sum egenkapital og gjeld		6 465 468	5 616 308

Mosjøen, 31.12.2020 / 24.08.2021
Styret for BOLIGSPESIALISTEN AS

Steinar Pedersen
styreleder

Frode Andre Thomassen
styremedlem/daglig leder

Roger Nevervei
styremedlem



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."

Steinar Inge Pedersen

Styreleder

Serienummer: 9578-5995-4-274508

IP: 195.204.xxx.xxx

2021-08-26 12:39:30Z



Roger Nevervei

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-2886953

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-08-26 12:46:03Z



Frode André Thomassen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-2896110

IP: 89.162.xxx.xxx

2021-08-26 12:53:05Z



Frode André Thomassen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2896110

IP: 89.162.xxx.xxx

2021-08-26 12:53:05Z



Penneo Dokumentnøkkel: FB0T1-DQEY6-W2O67-KGLMX-JCNHZ-5SZ5K

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/validate>



Noter til regnskapet 2020 Boligspesialisten AS 855

ORG.NR 987 346 086

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapssikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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 antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Varer

Varer er vurdert til netto anskaffelseskost etter fifo-metoden.

Arbeid under utførelse

Prosjekter under tilvirkning benyttes verdsettelse til tilvirkningsverdi med tillegg av fortjeneste – løpende avregningsmetode.

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

Inntektsføring

Inntektsføring av salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Pensjonsordning

Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnader og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbar 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.

Penneo Dokumentnøkkel: EK010-YO655-0FKX7-FW4ZT-SWNEU-532KW



Noter til regnskapet 2020 Boligspesialisten AS 855

ORG.NR 987 346 086

Note 1 Varige driftsmidler

	Maskiner anlegg	Inventar	Bygning	Tomt	Transport midler	Sum
Anskaffelseskost 01.01	421 852	103 000	1 903 815	833 810	25 000	3 287 477
Tilgang						0
Avgang						0
Anskaffelseskost 31.12	421 852	103 000	1 903 815	833 810	25 000	3 287 477
Akkumulerte avskriv. 31.12	331 191	64 650	253 842	0	13 500	663 183
Balanseført verdi 31.12	90 661	38 350	1 649 973	833 810	11 500	2 624 294
Årets avskrivninger	39 827	10 300	76 153		2 500	128 779
Saldoavskrivning						
Lineær avskrivning	5 - 12 år	4 - 10 år	25 år	0 år	4 - 8 år	

Note 2 Pantstillelser

Pantstillelser og lignende:

Pantstillelse og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	2 624 293	Anleggsmidler, kunder	4 430 888
Sum	2 624 293		4 430 888

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år er kr 1 457 340,-.

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere i Boligspesialisten AS pr. 31.12.20 var :

	Aksjer	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1250	100	125 000
	Antall	Eierandel	Ledende posisjoner
Eierstruktur			
Jørn Nevervei	312	24,96 %	daglig leder
Frode Andre Thomassen	313	25,04 %	styremedlem
Roger Nevervei	313	25,04 %	styremedlem
Torstein Nevervei	312	24,96 %	
Sum	1250	100,00 %	

Penneo Dokumentnøkkel: EK010-YO655-0FKX7-FW4ZT-SWNEU-532KW



Noter til regnskapet 2020 Boligspesialisten AS 855

ORG.NR 987 346 086

Note 4 Lønnskostnader, ant. ansatte, godtgjørelser

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	3 938 193	4 226 530
Arbeidsgiveravgift	176 192	226 359
Pensjonskostnader	120 000	120 000
Personalkostnader	159 519	142 695
Aktiverte kostnader		
Sum	4 393 904	4 715 584
Antall årsverk	7	7

Ytelser til ledende personer for 2020

	Daglig leder	Styret
lønn	540 199	
Annen godtgjørelse		
Sum	540 199	0

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor:

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 22 000,-.

Kostnadsført honorar for andre tjenester utgjør kr 0,-.

Penneo Dokumentnøkkel: EK010-YO655-0FKX7-FW4ZT-SWNEU-532KW



Noter til regnskapet 2020 Boligspesialisten AS 855

ORG.NR 987 346 086

Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad

Betalbar skatt i årets skattekostnad:	31.12.2020	31.12.2019
Ordinært resultat før skatt	-2 544 010	-504 854
Permanente forskjeller		
Endring i midlertidige forskjeller	-107 798	4 885
Årets resultat	-2 651 808	-499 969
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 336 550	-684 742
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-559 682	-111 167
Netto skattekostnad i resultatregnskapet	-559 682	-111 167
Sum utsatt skatt/-fordel i balansen	-670 532	-110 849

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatt skattefordel, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	31.12.2020	31.12.2019	Endring
Varige driftsmidler	216 459	230 139	13 680
Fordringer	72 220	-49 258	-121 478
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 336 550	-684 742	-2 602 550
Sum	-3 047 871	-503 861	-2 544 010

Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-3 047 871	-503 861	-2 544 010
Utsatt skatt (22 %)-skattefordel	-670 532	-110 849	-559 682

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2019	125 000	1 600 830		1 725 830
Årets resultat		-1 600 830	-383 499	-1 984 329
Egenkapital pr. 31.12.2020	125 000	-	-383 499	-258 499

Selskapets aksjekapital er tapt. Selskapet er under omstrukturering, noe som vil bidra til å senke kostnadene. Styret mener at dette vil innhente den tapte kapitalen.

Note 7 Bundne midler

Av innstående i bank er kr. 116 176,- bundne skattetrekk midler.

Penneo Dokumentnr: EK010-YO655-0FK7-FW4ZT-SWNEU-532KW