



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 121 181
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Østerdalen 4
5305 FLORVÅG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Roger Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 24.02.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 173 874	
Leieinntekter		895 650	825 200
Sum inntekter		4 069 524	825 200
Kostnader			
Varekostnad		1 166 634	
Lønnskostnad	1	255 594	
Avskrivning driftsmidler	2	55 500	56 100
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		258 855	210 403
Sum kostnader		1 736 583	266 503
Driftsresultat		2 332 941	558 697
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 437	6 976
Sum finansinntekter		7 437	6 976
Annen rentekostnad		430 275	509 916
Sum finanskostnader		430 275	509 916
Netto finans		-422 838	-502 940
Resultat før skattekostnad		1 910 103	55 757
Skattekostnad på resultat	3	420 397	12 441
Årsresultat	4	1 489 706	43 316
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 489 706	43 316
Totalresultat		1 489 706	43 316
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 489 706	43 316



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum overføringer og disponeringer		1 489 706	43 316



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Bolig Repslagerbakken 1a	2, 5	6 979 278	7 034 778
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1	1
Sum varige driftsmidler		6 979 279	7 034 779
Sum anleggsmidler		6 979 279	7 034 779
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		1 466 784	2 597 876
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		34 939	32 763
Sum fordringer		34 939	32 763
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 008 935	168 257
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 008 935	168 257
Sum omløpsmidler		2 510 658	2 798 896
SUM EIENDELER		9 489 937	9 833 675
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Overkurs		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		102 500	102 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 922 387	1 432 681
Sum opptjent egenkapital		2 922 387	1 432 681
Sum egenkapital	4	3 024 887	1 535 181
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	359 780	369 024
Sum avsetninger for forpliktelser		359 780	369 024
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 305 727	6 110 559
Øvrig langsiktig gjeld	5	33 583	1 428 537
Sum annen langsiktig gjeld		5 339 310	7 539 096
Sum langsiktig gjeld		5 699 090	7 908 120
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 375	20 828
Betalbar skatt	3	429 641	
Skyldig offentlige avgifter		31 584	
Annen kortsiktig gjeld		290 360	369 545
Sum kortsiktig gjeld		765 960	390 373
Sum gjeld		6 465 050	8 298 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 489 937	9 833 675



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 316003

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 121 181
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Østerdalen 4
5305 FLORVÅG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Roger Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.02.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 23.02.2026

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: 987 121 181
RS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 173 874	
Leieinntekter		895 650	825 200
Sum inntekter		4 069 524	825 200
Kostnader			
Varekostnad		1 166 634	
Lønnskostnad	1	255 594	
Avskrivning driftsmidler	2	55 500	56 100
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		258 855	210 403
Sum kostnader		1 736 583	266 503
Driftsresultat		2 332 941	558 697
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 437	6 976
Sum finansinntekter		7 437	6 976
Annen rentekostnad		430 275	509 916
Sum finanskostnader		430 275	509 916
Netto finans		-422 838	-502 940
Resultat før skattekostnad		1 910 103	55 757
Skattekostnad på resultat	3	420 397	12 441
Årsresultat	4	1 489 706	43 316
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 489 706	43 316
Totalresultat		1 489 706	43 316
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 489 706	43 316
Sum overføringer og disponeringer		1 489 706	43 316



Organisasjonsnr: 987 121 181
RS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Varige driftsmidler

Bolig Repslagerbakken 1a 2, 5 6 979 278 7 034 778

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 2 1 1

Sum varige driftsmidler 6 979 279 7 034 779

Sum anleggsmidler 6 979 279 7 034 779

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 1 466 784 2 597 876

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 34 939 32 763

Sum fordringer 34 939 32 763

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd 1 008 935 168 257

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 008 935 168 257

Sum omløpsmidler 2 510 658 2 798 896

SUM EIENDELER 9 489 937 9 833 675

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 100 000 100 000

Overkurs 2 500 2 500

Sum innskutt egenkapital 102 500 102 500

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 2 922 387 1 432 681

Sum opptjent egenkapital 2 922 387 1 432 681

Sum egenkapital 4 3 024 887 1 535 181

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	359 780	369 024
Sum avsetninger for forpliktelser		359 780	369 024
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 305 727	6 110 559
Øvrig langsiktig gjeld	5	33 583	1 428 537
Sum annen langsiktig gjeld		5 339 310	7 539 096
Sum langsiktig gjeld		5 699 090	7 908 120
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 375	20 828
Betalbar skatt	3	429 641	
Skyldig offentlige avgifter		31 584	
Annen kortsiktig gjeld		290 360	369 545
Sum kortsiktig gjeld		765 960	390 373
Sum gjeld		6 465 050	8 298 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 489 937	9 833 675



Organisasjonsnr: 987 121 181
RS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

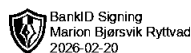
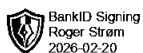
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

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.

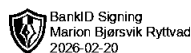
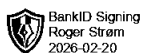


Årsregnskap 2025

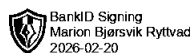
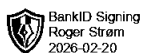
RS Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter

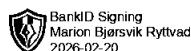
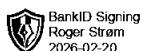
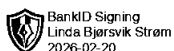
Org.nr.: 987 121 181



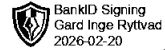
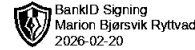
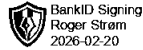
Resultatregnskap			
RS Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt		3 173 874	0
Leieinntekter		895 650	825 200
Sum driftsinntekter		<u>4 069 524</u>	<u>825 200</u>
Varekostnad		1 166 634	0
Lønnskostnad	1	255 594	0
Avskrivning driftsmidler	2	55 500	56 100
Annen driftskostnad		258 855	210 403
Sum driftskostnader		<u>1 736 583</u>	<u>266 503</u>
Driftsresultat		<u>2 332 941</u>	<u>558 697</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 437	6 976
Annen rentekostnad		430 275	509 916
Resultat av finansposter		<u>-422 838</u>	<u>-502 940</u>
Resultat før skattekostnad		1 910 103	55 757
Skattekostnad på resultat	3	420 397	12 441
Resultat		<u>1 489 706</u>	<u>43 316</u>
Årsresultat	4	<u>1 489 706</u>	<u>43 316</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 489 706	43 316
Sum overføringer		<u>1 489 706</u>	<u>43 316</u>



Balanse			
RS Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bolig Repslagerbakken 1a	2, 5	6 979 278	7 034 778
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1	1
Sum varige driftsmidler		<u>6 979 279</u>	<u>7 034 779</u>
Sum anleggsmidler		<u>6 979 279</u>	<u>7 034 779</u>
Omløpsmidler			
Varelager		1 466 784	2 597 876
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		34 939	32 763
Sum fordringer		<u>34 939</u>	<u>32 763</u>
Bankinnskudd		<u>1 008 935</u>	<u>168 257</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 510 658</u>	<u>2 798 896</u>
Sum eiendeler		<u>9 489 937</u>	<u>9 833 675</u>



Balanse			
RS Eiendom AS			
	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Overkurs		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		<u>102 500</u>	<u>102 500</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 922 387	1 432 681
Sum opptjent egenkapital		<u>2 922 387</u>	<u>1 432 681</u>
Sum egenkapital	4	<u>3 024 887</u>	<u>1 535 181</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	359 780	369 024
Sum avsetning for forpliktelser		<u>359 780</u>	<u>369 024</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 305 727	6 110 559
Øvrig langsiktig gjeld	5	33 583	1 428 537
Sum annen langsiktig gjeld		<u>5 339 310</u>	<u>7 539 096</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 375	20 828
Betalbar skatt	3	429 641	0
Skyldig offentlige avgifter		31 584	0
Annen kortsiktig gjeld		290 360	369 545
Sum kortsiktig gjeld		<u>765 960</u>	<u>390 373</u>
Sum gjeld		<u>6 465 050</u>	<u>8 298 494</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>9 489 937</u>	<u>9 833 675</u>
Florvåg, 20.02.2026 Styret i RS Eiendom AS			
<u>Gard Inge Rytvad</u> styreleder		<u>Roger Strøm</u> styremedlem/daglig leder	
<u>Marion Bjørsvik Rytvad</u> styremedlem		<u>Linda Bjørsvik Strøm</u> styremedlem	
RS Eiendom AS		Side 4	



Noter 2025

Regnskapsprinsipper

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

Selskapets virksomhet

Selskapet utvikler og selger nøkkelferdige boliger på Askøy. I tillegg eier selskapet en forretningsgård i Bergen med tilsammen 4 leiligheter som leies ut til privatpersoner. Selskapet er lokalisert på Florvåg på Askøy.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Med leveringstidspunktet menes tidspunktet for overgang av risiko og kontroll knyttet til det leverte. Se nedenfor vedrørende langsiktige tilvirkningskontrakter.

Leieinntekter inntektsføres / innbetales den 1. i hver måned.

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

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. 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.

Varer

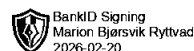
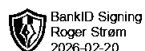
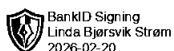
Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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.

Langsiktige tilvirkningskontrakter (prosjekter)

Langsiktige tilvirkningskontrakter (prosjekter) er vurdert etter prinsippet "Fullført kontrakt metode". Det vil si at prosjektets / kontraktens samlede inntekter og kostnader først vises i resultatregnskapet når den er fullført.



Noter 2025

Garanti

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under "Avsetning for forpliktelser".

Note 1 Lønnskostnader og antall ansatte

Lønnskostnader	2025	2024
Lønninger	224 000	0
Arbeidsgiveravgift	31 584	0
Andre ytelser	10	0
Sum	255 594	0

Selskapet har ikke hatt faste ansatte i 2025, men hatt to prosjektansatte i mindre stilling.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har ikke slik pensjonsordninger.

Note 2 Anleggsmidler

Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlets økonomiske levetid. Selskapet benytter både saldoavskrivninger og lineære avskrivninger for av varige driftsmidler.

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	7 379 978	203 750	7 583 728
Anskaffelseskost 31.12.25	7 379 978	203 750	7 583 728
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	400 700	203 749	604 449
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.25	400 700	203 749	604 449
Bokført verdi 31.12.25	6 979 278	1	6 979 279
Årets ordinære avskrivninger	55 500		55 500

Økonomisk levetid 5 år
Avskrivningsplan saldo 1%



BankID Signing
Linda Bjørsvik Strøm
2026-02-20

BankID Signing
Roger Strøm
2026-02-20

BankID Signing
Marion Bjørsvik Ryttnad
2026-02-20

BankID Signing
Gard Inge Ryttnad
2026-02-20

Noter 2025

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	429 641	0
For mye/lite avsatt tidligere år	0	0
Endring i utsatt skatt	-9 244	12 441
Skattekostnad ordinært resultat	420 397	12 441

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 910 103	55 757
Permanente forskjeller	795	795
Endring i midlertidige forskjeller	55 500	20 291
Anvendelse av fremførbart underskudd	-13 483	-76 842
Skattepliktig inntekt	1 952 915	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	429 641	0
Sum betalbar skatt i balansen	429 641	0

Midlertidige forskjeller:

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

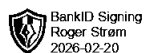
	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	1 635 365	1 690 865	55 500
Sum	1 635 365	1 690 865	55 500

Akkumulert fremførbart underskudd	0	-13 483	-13 483
Grunnlag for utsatt skatt	1 635 365	1 677 382	42 017

Utsatt skatt (22 %)	359 780	369 024	9 244
----------------------------	----------------	----------------	--------------

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	100 000	2 500	1 432 681	1 535 181
Årets resultat			1 489 706	1 489 706
Pr 31.12.2025	100 000	2 500	2 922 387	3 024 887



Noter 2025

Note 5 Fordringer og gjeld

	2025	2024
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Sum	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 991 607	4 850 559
Annen langsiktig gjeld (estimert)	0	1 000 000
Sum	3 991 607	5 850 559
Bokført gjeld som er sikret med pant og lignende		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 305 727	6 110 559
Garantier stillet gjennom bank (<i>garanti iht. Bustadoppføringslova</i>)	0	0
Sum	5 305 727	6 110 559
Pålydende pantobligasjon	7 000 000	14 000 000
Pantsatte eiendeler:		
Tomter og boliger	6 979 278	7 569 566
Sum	6 979 278	7 569 566