



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 610 650
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KARAKTER BOLIG AS
Forretningsadresse: c/o Location Holding AS
Ryenstubben 7
0679 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Moore AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 06.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	142 176 805	97 688 716
Annen driftsinntekt		147 733	99 000
Sum inntekter		142 324 538	97 787 716
Kostnader			
Varekostnad	2	123 053 022	86 979 611
Lønnskostnad			11 714
Annen driftskostnad	3	260 922	105 641
Sum kostnader		123 313 944	87 096 965
Driftsresultat		19 010 595	10 690 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 356	4 038
Annen finansinntekt		6 251	14 533
Sum finansinntekter		55 607	18 571
Annen rentekostnad	4	3 239 149	1 682 978
Sum finanskostnader		3 239 149	1 682 978
Netto finans		-3 183 542	-1 664 407
Ordinært resultat før skattekostnad		15 827 053	9 026 344
Skattekostnad på resultat	5	3 481 951	1 985 795
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 345 102	7 040 549
Årsresultat		12 345 102	7 040 549
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 345 102	7 040 549
Totalresultat		12 345 102	7 040 549
Overføringer og disponeringer			
Overført til/(fra) annen egenkapital		12 345 102	7 040 549



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		12 345 102	7 040 549



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.		150 000	
Utsatt skattefordel	5		
Sum immaterielle eiendeler		150 000	
Sum anleggsmidler		150 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	2, 6	179 475 272	92 938 195
Sum varer		179 475 272	92 938 195
Fordringer			
Kundefordringer		4 791 519	62 371 466
Andre kortsiktige fordringer	4	1 303 171	642 204
Sum fordringer		6 094 690	63 013 670
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		25 816 277	2 165 110
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 816 277	2 165 110
Sum omløpsmidler		211 386 239	158 116 975
SUM EIENDELER		211 536 239	158 116 975
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital	7	23 805 928	11 460 827
Sum opptjent egenkapital		23 805 928	11 460 827
Sum egenkapital		23 835 928	11 490 827
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 331 958	1 222 911
Sum avsetninger for forpliktelser		1 331 958	1 222 911
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 331 958	1 222 911
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	131 665 991	103 693 109
Leverandørgjeld	2, 4	18 111 838	11 885 572
Betalbar skatt	5	3 372 904	
Gjeld til nærstående	4	28 926 406	27 364 432
Annen kortsiktig gjeld		4 291 214	2 460 125
Sum kortsiktig gjeld		186 368 353	145 403 237
Sum gjeld		187 700 311	146 626 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		211 536 239	158 116 975



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 725610

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 610 650
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KARAKTER BOLIG AS
Forretningsadresse: c/o Location Holding AS
Ryenstubben 7
0679 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Moore AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 09.09.2023



Organisasjonsnr: 918 610 650
KARAKTER BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	142 176 805	97 688 716
Annen driftsinntekt		147 733	99 000
Sum inntekter		142 324 538	97 787 716
Kostnader			
Varekostnad	2	123 053 022	86 979 611
Lønnskostnad			11 714
Annen driftskostnad	3	260 922	105 641
Sum kostnader		123 313 944	87 096 965
Driftsresultat		19 010 595	10 690 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 356	4 038
Annen finansinntekt		6 251	14 533
Sum finansinntekter		55 607	18 571
Annen rentekostnad	4	3 239 149	1 682 978
Sum finanskostnader		3 239 149	1 682 978
Netto finans		-3 183 542	-1 664 407
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	15 827 053	9 026 344
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 481 951	1 985 795
Årsresultat		12 345 102	7 040 549
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 345 102	7 040 549
Totalresultat		12 345 102	7 040 549
Overføringer og disponeringer			
Overført til/(fra) annen egenkapital		12 345 102	7 040 549
Sum overføringer og disponeringer		12 345 102	7 040 549



Organisasjonsnr: 918 610 650
KARAKTER BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter o.l. 150 000

Utsatt skattefordel 5

Sum immaterielle eiendeler 150 000

Sum anleggsmidler 150 000

0

Omløpsmidler

Varer

Varer 2, 6 179 475 272 92 938 195

Sum varer 179 475 272 92 938 195

Fordringer

Kundefordringer 4 791 519 62 371 466

Andre kortsiktige

fordringer 4 1 303 171 642 204

Sum fordringer 6 094 690 63 013 670

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 25 816 277 2 165 110

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 25 816 277 2 165 110

Sum omløpsmidler 211 386 239 158 116 975

SUM EIENDELER 211 536 239 158 116 975

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7 30 000 30 000

Sum innskutt egenkapital 30 000 30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7 23 805 928 11 460 827

Sum opptjent egenkapital 23 805 928 11 460 827

Sum egenkapital 23 835 928 11 490 827

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 5 1 331 958 1 222 911



Sum avsetninger for forpliktelser		1 331 958	1 222 911
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 331 958	1 222 911
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	131 665 991	103 693 109
Leverandørgjeld	2, 4	18 111 838	11 885 572
Betalbar skatt	5	3 372 904	
Gjeld til nærstående	4	28 926 406	27 364 432
Annen kortsiktig gjeld		4 291 214	2 460 125
Sum kortsiktig gjeld		186 368 353	145 403 237
Sum gjeld		187 700 311	146 626 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		211 536 239	158 116 975



Organisasjonsnr: 918 610 650
KARAKTER BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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.



Moore AS
Tullins gate 2
N-0166 Oslo
T +47 22 98 15 40
E info@moore-norway.no
Org.nr. NO 823 389 272 MVA
www.moore-norway.no

Til generalforsamlingen i
Karakter Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karakter Bolig AS som viser et overskudd på NOK 12 345 102. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 regnskapskikk 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.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utfører og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 31. juli 2023
MOORE AS

Morten André Solheim
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Karakter Bolig AS
Revisjonsberetning 2022

Side 2 av 2

Penneo Dokumentnøkkel: CTTWJ-EH66M-085MU-GS71S-QIBSM-QM2YZ



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."

Morten André Solheim

Partner

På vegne av: Moore AS

Serienummer: 9578-5999-4-1992788

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-07-31 21:34:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CITWJ-EH66M-085MU-GS71S-QJBSM-QM2YZ

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>



Årsberetning 2022 - Karakter Bolig AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Karakter Bolig AS har som virksomhet å rehabilitere og bygge nye boliger. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Fremtidig utvikling

På grunn av økt rente har etterspørselen etter selskapets eiendommer falt. Selskapet er prisgitt markedsutvikling på eiendom som man har liten påvirkning på. Til tross for økt usikkerhet, forventes selskapets markedsposisjon og finansielle stilling å kunne bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling i tiden fremover.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet økte fra kr 97 688 716 i 2021 til kr 142 176 805 i 2022. Årsresultatet ble positivt med kr 12 345 102 i 2022 mot kr 7 040 549 i 2021.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Karakter Bolig AS er i liten grad eksponert for finansiell risiko ut over endringer i det norske rentenivå. Selskapet benytter ikke finansielle instrumenter. Selskapets gjeld er i norsk valuta.

Markedsrisiko

Karakter Bolig AS er lite eksponert for endringer i valutakurser. Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav.

Likviditetsrisiko

Styret vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende. Selskapet har fokus på ferdigstillelse og rask overlevering ved eiendomsoverdragelse.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets overskudd overføres i sin helhet til annen egenkapital.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ikke ansatte.

Likestilling og diskriminering

Selskapet har ikke ansatte. Selskapets styre består av to menn.

Redegjørelse etter åpenhetsloven

Styret henviser til redegjørelsen som er gitt på hjemmesidene til Opsahl Gruppen, som direkte og indirekte eier 70 % av Karakter Bolig AS: <https://opsahlgruppen.no/apenhetsloven/>



Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Selskapets virksomhet er ikke i vesentlig grad regulert av konsesjoner eller pålegg av miljømessig karakter.

Oslo, 30. juni 2023

Andre Falchenberg
Styrets leder

Anders Opsahl
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: E7CF-NT80V-ZZISE-KPBYT-0YL14-CCQ06



Karakter Bolig AS

Resultatregnskap 01.01 - 31.12

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	142 176 805	97 688 716
Annen driftsinntekt		147 733	99 000
Sum driftsinntekter		<u>142 324 538</u>	<u>97 787 716</u>
Driftskostnader			
Varekostnad	2	123 053 022	86 979 611
Lønnskostnad		0	11 714
Annen driftskostnad	3	260 922	105 641
Sum driftskostnader		<u>123 313 944</u>	<u>87 096 965</u>
Driftsresultat		<u>19 010 595</u>	<u>10 690 751</u>
Finansposter			
Annen renteinntekt		49 356	4 038
Annen finansinntekt		6 251	14 533
Rentekostnad til nærstående	4	(1 080 729)	(679 865)
Annen rentekostnad		(2 158 420)	(1 003 112)
Resultat av finansposter		<u>(3 183 542)</u>	<u>(1 664 407)</u>
Resultat før skattekostnad		15 827 053	9 026 344
Skattekostnad på resultat	5	3 481 951	1 985 795
Resultat		<u>12 345 102</u>	<u>7 040 549</u>
Årsresultat		<u>12 345 102</u>	<u>7 040 549</u>
Overføringer			
Overført til/ (fra) annen egenkapital		12 345 102	7 040 549
Sum overføringer		<u>12 345 102</u>	<u>7 040 549</u>

Penneco Dokumentnøkkel: 8ZSE6-X4B35-YXXFI-K1001-5HCXF-VP0N0



Karakter Bolig AS

Balanse pr 31.12

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.		150 000	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>150 000</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>150 000</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
Varer	2, 6	179 475 272	92 938 195
Fordringer			
Kundefordringer		4 791 519	62 371 466
Andre kortsiktige fordringer	4	<u>1 303 171</u>	<u>642 204</u>
Sum fordringer		<u>6 094 690</u>	<u>63 013 670</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>25 816 277</u>	<u>2 165 110</u>
Sum omløpsmidler		<u>211 386 239</u>	<u>158 116 975</u>
Sum eiendeler		<u>211 536 239</u>	<u>158 116 975</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZSE6-X4B35-YXXFI-K1001-5HCKE-VP0NO



Karakter Bolig AS

Balanse pr 31.12

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	23 805 928	11 460 827
Sum opptjent egenkapital		<u>23 805 928</u>	<u>11 460 827</u>
Sum egenkapital		<u>23 835 928</u>	<u>11 490 827</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	1 331 958	1 222 911
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 331 958</u>	<u>1 222 911</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	131 665 991	103 693 109
Leverandørgjeld	2, 4	18 111 838	11 885 572
Betalbar skatt	5	3 372 904	0
Gjeld til nærstående	4	28 926 406	27 364 432
Annen kortsiktig gjeld		4 291 214	2 460 125
Sum kortsiktig gjeld		<u>186 368 353</u>	<u>145 403 237</u>
Sum gjeld		<u>187 700 311</u>	<u>146 626 148</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>211 536 239</u>	<u>158 116 975</u>

Oslo, 30.06.2023
Styret i Karakter Bolig AS

Andre Falchenberg
styreleder

Anders Opsahl
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Karakter Bolig AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		15 827 053	9 026 344
Endring i varelager		-86 537 077	-16 545 347
Endring i kundefordringer		57 579 947	-62 371 466
Endring i leverandørgjeld		6 226 266	9 527 189
Endring i andre tidsavgrensningsposter		1 020 122	114 108
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-5 883 689</u>	<u>-60 249 172</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		<u>29 534 856</u>	<u>51 170 810</u>
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>29 534 856</u>	<u>51 170 810</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		23 651 167	-9 078 362
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		<u>2 165 110</u>	<u>11 243 471</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>25 816 277</u>	<u>2 165 110</u>

Penneco Dokumentnrøkket: 8ZSE6-X4B35-YXXFI-K1001-5HCKE-VP0NO



Karakter Bolig AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter

Inntektsføring skjer etter løpende avregnings-metode med fortjeneste. Se også avsnitt om prinsippendring nedenfor.

Prosjekter i egen regi

Alle kostnader knyttet til eiendomsprosjekter aktiveres.

Prosjektene anses som en del av varekretsløpet og transaksjoner knyttet til dette defineres som kortsiktig.

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.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Prosjekter i egen regi

Selskapet har flere eiendomsprosjekt bestående av eksisterende boligmasse og oppføring av nye boenheter. I 2022 er flere enheter solgt, og det er beregnet en ferdighetsgrad og inntektsført etter løpende avregningsmetode.

Når salg av bolig omfattes av bustadgaranti eller nybygg som er solgt innen 6 måneder etter fullføring er selskapet forpliktet til å stille garanti. Slik garanti er stilt gjennom forsikringsselskap.

Note 3 Lønnskostnader, ytelser til ledende personer mv.

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha pensjonsordning iht. til lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Karakter Bolig AS

Noter

Note 4 Mellomværende med nærstående

Andre kortsiktige fordringer konsern	480 222	99 000
Gjeld	2022	2021
Location Holding AS	16 989 852	15 876 507
Rostad Bygg AS	8 902 376	8 559 976
Leverandørgjeld nærstående	6 510 996	2 815 387
Opsahl Holding AS	3 034 178	2 927 948
Sum	35 437 402	30 179 818
Renter		
Location Holding AS	632 099	377 597
Rostad Bygg AS	342 400	249 320
Opsahl Holding AS	106 230	52 948
Sum	1 080 729	679 865
Rentesats	3,00 %	3,00 %

Pennco Dokumentnøkkel: 8Z5E6-X4B35-YXXFI-K1001-5HCKE-VP0NO



Karakter Bolig AS

Noter

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 372 904	0
Endring i utsatt skatt	109 047	1 985 795
Skattekostnad ordinært resultat	3 481 951	1 985 795
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	15 827 053	9 026 344
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	3 929 225	-10 983 581
Anvendelse av fremførbart underskudd	-4 424 895	0
Skattepliktig inntekt	15 331 382	-1 957 236
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 372 904	0
Sum betalbar skatt i balansen	3 372 904	0

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

	2022	2021	Endring
Varebeholdning	7 904 356	3 312 205	-4 592 150
Fordringer	0	7 671 375	7 671 375
Avsetninger mv	-1 850 000	-1 000 000	850 000
Sum	6 054 356	9 983 580	3 929 225
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-4 424 895	-4 424 895
Grunnlag for utsatt skatt	6 054 356	5 558 685	-495 670
Utsatt skatt (22 %)	1 331 958	1 222 911	-109 047

Note 6 Gjeld og pantstillelser

Gjeld	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	131 665 991	103 693 109
Sum	131 665 991	103 693 109
Pantsatte eiendeler:		
Prosjekter i egen regi	179 475 272	92 938 195
Sum	179 475 272	92 938 195



Karakter Bolig AS

Noter

Note 7 Egenkapital og aksjonæropplysninger

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Balanse 01.01	30 000	11 460 827	11 490 827
Årets resultat	0	12 345 102	12 345 102
Balanse 31.12	30 000	23 805 928	23 835 928

Selskapets aksjekapital består av 100 aksjer pålydende kr 300. Selskapet har pr 31.12 følgende aksjonærer:

	Antall aksjer	Verv
Rostad Bygg AS	50	Styremedlem
Location Holding AS	50	Styreleder
Sum	100	

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZSE6-X4B35-YXXFI-K1001-5HCKE-VP0N0



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."

Anders Opsahl

Styremedlem

På vegne av: Karakter Bolig AS

Serienummer: 9578-5998-4-892497

IP: 46.19.xxx.xxx

2023-07-27 14:24:07 UTC



Andre Knut Falchenberg

Styreleder

På vegne av: Karakter Bolig AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1261471

IP: 89.11.xxx.xxx

2023-07-29 14:42:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8Z5E6-X4B35-YXXFI-K1001-5HCKF-VP0N0

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>