



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 610 650
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KARAKTER BOLIG AS
Forretningsadresse: c/o Opsahl AS
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Anders Opsahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 29.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	55 727 400	60 295 981
Annen driftsinntekt		425 976	691 548
Sum inntekter		56 153 376	60 987 529
Kostnader			
Varekostnad	2	57 962 190	63 950 212
Annen driftskostnad	3	310 105	669 654
Sum kostnader		58 272 294	64 619 866
Driftsresultat		-2 118 919	-3 632 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 303	78 897
Sum finansinntekter		1 303	78 897
Rentekostnad til foretak i samme konsern		859 297	
Annen rentekostnad	4	130 852	770 548
Sum finanskostnader		990 149	770 548
Netto finans		-988 846	-691 651
Resultat før skattekostnad		-3 107 765	-4 323 988
Skattekostnad på resultat	5	-683 708	-942 361
Årsresultat		-2 424 057	-3 381 627
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 424 057	-3 381 627
Totalresultat		-2 424 057	-3 381 627
Overføringer og disponeringer			
Overført til/(fra) annen egenkapital		-2 424 057	-3 381 627
Sum overføringer og disponeringer		-2 424 057	-3 381 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.		150 000	150 000
Utsatt skattefordel	5	294 111	
Sum immaterielle eiendeler		444 111	150 000
Sum anleggsmidler		444 111	150 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	2, 6	121 265 559	221 301 354
Lager av varer og annen beholdning		59 360 342	
Sum varer		180 625 900	221 301 354
Fordringer			
Kundefordringer		2 944 033	4 437 500
Andre kortsiktige fordringer	4		1 038 530
Sum fordringer		2 944 033	5 476 030
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		52 626	212 459
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 626	212 459
Sum omløpsmidler		183 622 559	226 989 843
SUM EIENDELER		184 066 670	227 139 843
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	18 000 244	20 424 301
Sum opptjent egenkapital		18 000 244	20 424 301
Sum egenkapital	7	18 030 244	20 454 301
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		389 597
Sum avsetninger for forpliktelser			389 597
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	389 597
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	105 950 783	156 750 449
Leverandørgjeld	2, 4	4 240 329	20 810 204
Betalbar skatt	5		3 413 434
Gjeld til konsernselskap		52 355 160	7 169 115
Gjeld til nærstående	4		13 946 851
Annen kortsiktig gjeld		3 490 154	4 205 891
Sum kortsiktig gjeld		166 036 426	206 295 945
Sum gjeld		166 036 426	206 685 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		184 066 670	227 139 843



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 705299

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 610 650
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KARAKTER BOLIG AS
Forretningsadresse: c/o Opsahl AS
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Anders Opsahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Revisjon

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 28.07.2025



Organisasjonsnr: 918 610 650
KARAKTER BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	55 727 400	60 295 981
Annen driftsinntekt		425 976	691 548
Sum inntekter		56 153 376	60 987 529
Kostnader			
Varekostnad	2	57 962 190	63 950 212
Annen driftskostnad	3	310 105	669 654
Sum kostnader		58 272 294	64 619 866
Driftsresultat		-2 118 919	-3 632 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 303	78 897
Sum finansinntekter		1 303	78 897
Rentekostnad til foretak i samme konsern		859 297	
Annen rentekostnad	4	130 852	770 548
Sum finanskostnader		990 149	770 548
Netto finans		-988 846	-691 651
Resultat før skattekostnad		-3 107 765	-4 323 988
Skattekostnad på resultat	5	-683 708	-942 361
Årsresultat		-2 424 057	-3 381 627
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 424 057	-3 381 627
Totalresultat		-2 424 057	-3 381 627
Overføringer og disponeringer			
Overført til/(fra) annen egenkapital		-2 424 057	-3 381 627
Sum overføringer og disponeringer		-2 424 057	-3 381 627



Organisasjonsnr: 918 610 650
KARAKTER BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter o.l.		150 000	150 000
Utsatt skattefordel	5	294 111	
Sum immaterielle eiendeler		444 111	150 000

Sum anleggsmidler		444 111	150 000
--------------------------	--	----------------	----------------

Omløpsmidler

Varer

Varer	2, 6	121 265 559	221 301 354
Lager av varer og annen beholdning		59 360 342	
Sum varer		180 625 900	221 301 354

Fordringer

Kundefordringer		2 944 033	4 437 500
Andre kortsiktige fordringer	4		1 038 530
Sum fordringer		2 944 033	5 476 030

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l.		52 626	212 459
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 626	212 459

Sum omløpsmidler		183 622 559	226 989 843
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		184 066 670	227 139 843
----------------------	--	--------------------	--------------------

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	18 000 244	20 424 301
Sum opptjent egenkapital		18 000 244	20 424 301

Sum egenkapital	7	18 030 244	20 454 301
------------------------	----------	-------------------	-------------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		389 597
Sum avsetninger for forpliktelseser			389 597
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	389 597
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	105 950 783	156 750 449
Leverandørgjeld	2, 4	4 240 329	20 810 204
Betalbar skatt	5		3 413 434
Gjeld til konsernselskap		52 355 160	7 169 115
Gjeld til nærstående	4		13 946 851
Annen kortsiktig gjeld		3 490 154	4 205 891
Sum kortsiktig gjeld		166 036 426	206 295 945
Sum gjeld		166 036 426	206 685 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		184 066 670	227 139 843



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.



NITSCHKE

NITSCHKE AS

Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker

Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no

Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of GGI

www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Karakter Bolig AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karakter Bolig 6 AS som viser et underskudd på kr. 2 424 057. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 avviklet.



NITSCHKE

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 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>

Lysaker, 07. mai 2025
NITSCHKE AS

Tor Egil Solli
statsautorisert revisor



Karakter Bolig AS

Resultatregnskap 01.01 - 31.12

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	55 727 400	60 295 981
Annen driftsinntekt		425 976	691 548
Sum driftsinntekter		<u>56 153 376</u>	<u>60 987 529</u>
Driftskostnader			
Varekostnad	2	57 962 190	63 950 212
Annen driftskostnad	3	310 105	669 654
Sum driftskostnader		<u>58 272 294</u>	<u>64 619 866</u>
Driftsresultat		<u>(2 118 919)</u>	<u>(3 632 337)</u>
Finansposter			
Annen renteinntekt		1 303	78 897
Rentekostnad til foretak i samme konsern		(859 297)	0
Rentekostnad til nærstående	4	0	(715 061)
Annen rentekostnad		(130 852)	(55 488)
Resultat av finansposter		<u>(988 846)</u>	<u>(691 651)</u>
Resultat før skattekostnad		(3 107 765)	(4 323 988)
Skattekostnad på resultat	5	(683 708)	(942 361)
Resultat		<u>(2 424 057)</u>	<u>(3 381 627)</u>
Årsresultat		<u>(2 424 057)</u>	<u>(3 381 627)</u>
Overføringer			
Overført til/(fra) annen egenkapital		(2 424 057)	(3 381 627)
Sum overføringer		<u>(2 424 057)</u>	<u>(3 381 627)</u>



Karakter Bolig AS

Balanse pr 31.12

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.		150 000	150 000
Utsatt skattefordel	5	294 111	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>444 111</u>	<u>150 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>444 111</u>	<u>150 000</u>
Omløpsmidler			
Varer	2, 6	121 265 559	221 301 354
Lager av varer og annen beholdning		59 360 342	0
Sum varer		180 625 900	221 301 354
Fordringer			
Kundefordringer		2 944 033	4 437 500
Andre kortsiktige fordringer	4	0	1 038 530
Sum fordringer		<u>2 944 033</u>	<u>5 476 030</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>52 626</u>	<u>212 459</u>
Sum omløpsmidler		<u>183 622 559</u>	<u>226 989 843</u>
Sum eiendeler		<u>184 066 670</u>	<u>227 139 843</u>

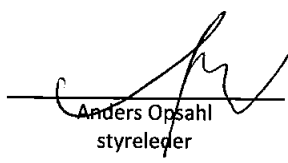


Karakter Bolig AS

Balanse pr 31.12

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
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	18 000 244	20 424 301
Sum opptjent egenkapital		<u>18 000 244</u>	<u>20 424 301</u>
Sum egenkapital	7	<u>18 030 244</u>	<u>20 454 301</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	0	389 597
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>389 597</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	105 950 783	156 750 449
Leverandørgjeld	2, 4	4 240 329	20 810 204
Betalbar skatt	5	0	3 413 434
Gjeld til konsernselskap		52 355 160	7 169 115
Gjeld til nærstående	4	0	13 946 851
Annen kortsiktig gjeld		3 490 154	4 205 891
Sum kortsiktig gjeld		<u>166 036 426</u>	<u>206 295 945</u>
Sum gjeld		<u>166 036 426</u>	<u>206 685 542</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>184 066 670</u>	<u>227 139 843</u>

Oslo, 07.05.2025
Styret i Karakter Bolig AS


Anders Opsahl
styreleder


Kristian Enger Kinn
styremedlem



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 gjelder opptjent kontraktsinntekt.

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 2024 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

Fordringer	2024	2023
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	480 222
Sum	0	480 222

Gjeld	2024	2023
Location Holding AS	0	7 169 115
Rostad Bygg AS	11 330 870	10 791 305
Leverandørgjeld nærstående	0	8 885 766
Opsahl AS	41 024 290	3 155 546
Sum	52 355 160	30 001 732

Renter		
Location Holding AS	0	204 764
Rostad Bygg AS	539 565	388 929
Opsahl Holding AS	319 732	121 368
Sum	859 297	715 061
Rentesats	5,00 %	3,00 %

**Karakter Bolig AS****Noter****Note 5 Skatt**

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-683 708	-942 361
Skattekostnad ordinært resultat	-683 708	-942 361
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-3 107 765	-4 323 988
Permanente forskjeller	0	40 530
Endring i midlertidige forskjeller	16 901 610	-15 060 946
Anvendelse av fremførbart underskudd	-13 793 845	0
Skattepliktig inntekt	0	-19 344 405
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	0	3 413 434
Sum betalbar skatt i balansen	0	3 413 434

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

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	7 636 846	22 865 302	15 228 456
Avsetninger mv	-3 423 154	-1 750 000	1 673 154
Sum	4 213 692	21 115 302	16 901 610
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 550 559	-19 344 405	-13 793 845
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-1 336 867	1 770 897	3 107 765
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-294 111	389 597	683 708

Note 6 Gjeld og pantstillelser

Gjeld	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	105 950 783	156 750 449
Sum	105 950 783	156 750 449
Pantsatte eiendeler:		
Prosjekter i egen regi	180 625 900	225 301 354
Sum	180 625 900	225 301 354



Karakter Bolig AS

Noter

Note 7 Egenkapital og aksjonæropplysninger

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Balanse 01.01	30 000	20 424 301	20 454 301
Årets resultat	0	-2 424 057	-2 424 057
Balanse 31.12	30 000	18 000 244	18 030 244

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

	Antall aksjer	Verv
Rostad Bygg AS	50	Styremedlem
Opsahl AS	50	Styreleder
Sum	100	