



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	987 346 086
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BOLIGSPESIALISTEN AS
Forretningsadresse:	Mathias Bruns gate 3 8657 MOSJØEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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 Andre Thomassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		17 402 482	16 566 474
Annen driftsinntekt		6 696	1 539 956
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 409 178</b>	<b>18 106 430</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		14 391 333	13 975 620
Lønnskostnad	1, 2, 3	1 368 955	2 098 802
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	42 946	91 774
Annen driftskostnad	5	1 134 004	1 498 491
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 937 238</b>	<b>17 664 687</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>471 940</b>	<b>441 744</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		79	1 226
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>79</b>	<b>1 226</b>
Annen rentekostnad		89 649	217 894
Annen finanskostnad		0	6 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-89 649</b>	<b>-223 894</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-89 570</b>	<b>-222 668</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>382 369</b>	<b>219 076</b>
Skattekostnad	6, 7	84 221	49 095
<b>Årsresultat</b>		<b>298 149</b>	<b>169 981</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		298 149	169 981
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>298 149</b>	<b>169 981</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6, 7	609 177	693 398
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>609 177</b>	<b>693 398</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	78 089	96 171
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>78 089</b>	<b>96 171</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		150 000	150 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>837 266</b>	<b>939 569</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		353 470	353 470
<b>Sum varer</b>		<b>353 470</b>	<b>353 470</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		151 750	268 921
Andre kortsiktige fordringer		288 477	169 264
<b>Sum fordringer</b>		<b>440 227</b>	<b>438 185</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	44 069	73 705
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>44 069</b>	<b>73 705</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>837 765</b>	<b>865 360</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 675 032</b>	<b>1 804 930</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	625 000	625 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>625 000</b>	<b>625 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	10	170 964	469 113
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-170 964</b>	<b>-469 113</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>454 036</b>	<b>155 887</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		354 019	500 227
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>354 019</b>	<b>500 227</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>354 019</b>	<b>500 227</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		215 147	462 790
Skyldige offentlige avgifter	8	226 580	195 566
Annen kortsiktig gjeld		425 249	490 459
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>866 976</b>	<b>1 148 815</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 220 996</b>	<b>1 649 042</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 675 032</b>	<b>1 804 930</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 383708

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 346 086  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOLIGSPESIALISTEN AS  
Forretningsadresse: Mathias Bruns gate 3  
8657 MOSJØEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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 Andre Thomassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.05.2024

---

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



Organisasjonsnr: 987 346 086  
BOLIGSPESIALISTEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		17 402 482	16 566 474
Annen driftsinntekt		6 696	1 539 956
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 409 178</b>	<b>18 106 430</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		14 391 333	13 975 620
Lønnskostnad	1, 2, 3	1 368 955	2 098 802
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	42 946	91 774
Annen driftskostnad	5	1 134 004	1 498 491
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 937 238</b>	<b>17 664 687</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>471 940</b>	<b>441 744</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		79	1 226
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>79</b>	<b>1 226</b>
Annen rentekostnad		89 649	217 894
Annen finanskostnad		0	6 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-89 649</b>	<b>-223 894</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-89 570</b>	<b>-222 668</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>382 369</b>	<b>219 076</b>
Skattekostnad	6, 7	84 221	49 095
<b>Årsresultat</b>		<b>298 149</b>	<b>169 981</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		298 149	169 981
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>298 149</b>	<b>169 981</b>



Organisasjonsnr: 987 346 086  
BOLIGSPESIALISTEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6, 7	609 177	693 398
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>609 177</b>	<b>693 398</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	78 089	96 171
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>78 089</b>	<b>96 171</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		150 000	150 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>837 266</b>	<b>939 569</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		353 470	353 470
<b>Sum varer</b>		<b>353 470</b>	<b>353 470</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		151 750	268 921
Andre kortsiktige fordringer		288 477	169 264
<b>Sum fordringer</b>		<b>440 227</b>	<b>438 185</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	44 069	73 705
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>44 069</b>	<b>73 705</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>837 765</b>	<b>865 360</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 675 032</b>	<b>1 804 930</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	625 000	625 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>625 000</b>	<b>625 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	10	170 964	469 113
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-170 964</b>	<b>-469 113</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>454 036</b>	<b>155 887</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		354 019	500 227
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>354 019</b>	<b>500 227</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>354 019</b>	<b>500 227</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		215 147	462 790
Skyldige offentlige avgifter	8	226 580	195 566
Annen kortsiktig gjeld		425 249	490 459
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>866 976</b>	<b>1 148 815</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 220 996</b>	<b>1 649 042</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 675 032</b>	<b>1 804 930</b>



Organisasjonsnr: 987 346 086  
BOLIGSPESIALISTEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varebeholdninger Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Arbeid under utførelse Prosjekter under tilvirkning vurderes etter tilvirkningsverdi med tillegg av fortjeneste, løpende avregningsmetode. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

1

### Antall årsverk i regnskapsåret

1.40

## Note

2

### Spesifisering av resultatregnskapet



## Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1140256.00	1683176.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	69529.00	108452.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	121697.00	269034.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	37473.00	38140.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1368955.00	2098802.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Boligspesialisten AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligspesialisten AS som viser et overskudd på NOK 298 149. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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.

[www.esrevisjon.no](http://www.esrevisjon.no)  
[post@esrevisjon.no](mailto:post@esrevisjon.no)

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

Telefon: 970 68500




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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Harstad, 19. april 2024

**ES Revisjon AS**

  
Sveinung Karlseth  
Statsautorisert revisor



Årsregnskap for  
**BOLIGSPESIALISTEN AS**  
987346086  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



BOLIGSPESIALISTEN AS  
987 346 086

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		17 402 482	16 566 474
Annen driftsinntekt		6 696	1 539 956
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>17 409 178</b>	<b>18 106 430</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-14 391 333	-13 975 620
Lønnskostnad	1, 2, 3	-1 368 955	-2 098 802
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-42 946	-91 774
Annen driftskostnad	5	-1 134 004	-1 498 491
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-16 937 238</b>	<b>-17 664 687</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>471 940</b>	<b>441 744</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		79	1 226
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>79</b>	<b>1 226</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-89 649	-217 894
Annen finanskostnad		0	-6 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-89 649</b>	<b>-223 894</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-89 570</b>	<b>-222 668</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>382 369</b>	<b>219 076</b>
Skattekostnad	6, 7	-84 221	-49 095
<b>Årsresultat</b>		<b>298 149</b>	<b>169 981</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		298 149	169 981
<b>Sum overføringer</b>		<b>298 149</b>	<b>169 981</b>



BOLIGSPESIALISTEN AS  
987 346 086

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6, 7	609 177	693 398
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>609 177</b>	<b>693 398</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	78 089	96 171
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>78 089</b>	<b>96 171</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		150 000	150 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>837 266</b>	<b>939 569</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		353 470	353 470
<b>Sum varer</b>		<b>353 470</b>	<b>353 470</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		151 750	268 921
Andre kortsiktige fordringer		288 477	169 264
<b>Sum fordringer</b>		<b>440 227</b>	<b>438 185</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	44 069	73 705
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>44 069</b>	<b>73 705</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>837 765</b>	<b>865 360</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 675 032</b>	<b>1 804 930</b>



BOLIGSPESIALISTEN AS  
987 346 086

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	625 000	625 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>625 000</b>	<b>625 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	10	-170 964	-469 113
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-170 964</b>	<b>-469 113</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>454 036</b>	<b>155 887</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		354 019	500 227
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>354 019</b>	<b>500 227</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		215 147	462 790
Skyldige offentlige avgifter	8	226 580	195 566
Annen kortsiktig gjeld		425 249	490 459
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>866 976</b>	<b>1 148 815</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 220 996</b>	<b>1 649 042</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 675 032</b>	<b>1 804 930</b>

Vefsn, 10.04.2024

Frode André Thomassen  
styrets leder / daglig leder

Roger Nevervei  
styremedlem



**BOLIGSPESIALISTEN AS**  
987 346 086

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varebeholdninger

Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Arbeid under utførelse

Prosjekter under tilvirkning vurderes etter tilvirkningsverdi med tillegg av fortjeneste, løpende avregningsmetode.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Salgsinntekter

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

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



**BOLIGSPESIALISTEN AS**  
987 346 086

## Note 1 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1,4

## Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	1 140 256	1 683 176
Arbeidsgiveravgift	69 529	108 452
Pensjonskostnader	121 697	269 034
Andre relaterte ytelser	37 473	38 140
<b>Sum</b>	<b>1 368 955</b>	<b>2 098 802</b>

## Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 4 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	163 102	66 432	229 534
Tilgang i året	88 934	0	88 934
Avgang i året	-64 070	0	-64 070
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>187 966</b>	<b>66 432</b>	<b>254 398</b>
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-66 931	-66 432	-133 363
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-109 877	-66 432	-176 309
<b>Balansført verdi pr 31.12</b>	<b>78 089</b>	<b>0</b>	<b>78 089</b>
Årets av- og nedskrivninger	44 726	0	44 726
Økonomisk levetid	3 - 5	0 - 12	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

## Note 5 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	25 500	29 500
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>25 500</b>	<b>29 500</b>

## Note 6 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	84 221	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>84 221</b>	<b>0</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	382 369	0
Permanente forskjeller	454	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	364 137	0
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-746 960	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**BOLIGSPESIALISTEN AS**  
987 346 086

## Note 7 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	22 588	-37 798	60 387
Gevinst- og tapskonto	1 268 750	1 015 000	253 750
Fremførbart underskudd	-4 443 150	-3 696 190	-746 960
Kortsiktig gjeld	0	-50 000	50 000
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-3 151 812</b>	<b>-2 768 988</b>	<b>-382 823</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>-3 151 812</b>	<b>-2 768 988</b>	<b>-382 823</b>
<b>Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>-693 398</b>	<b>-609 177</b>	<b>-84 221</b>

## Note 8 - Bankinnskudd

	31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med Skyldig skattetrekk	33 979 -33 978

## Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	6 250	100	625 000
<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel %</b>	<b>Aksjeklasse</b>
JR Drift og Vedlikehold AS	3 333	53,33	Ordinære
Thomsen Invest AS	1 667	26,67	Ordinære
Frode Andr Thomassen	313	5,01	Ordinære
Roger Nevervei	313	5,01	Ordinære
Jørn Kjetil Nevervei	312	4,99	Ordinære
Torstein Andreas Nevervei	312	4,99	Ordinære
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>6 250</b>	<b>100</b>	

### Mer om aksjer og aksjonærer

Frode Andre Thomassen er styrets leder/daglig leder.

## Note 10 - Egenkapital

	Selskapskapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	625 000	-469 113	155 887
Årsresultat	0	298 149	298 149
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>625 000</b>	<b>-170 964</b>	<b>454 036</b>