



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 495 217  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOLIGFORVALTEREN NORGE AS  
Forretningsadresse: Per Bortens veg 3  
7224 MELHUS

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Jørgen Skjetne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2024

### 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>			
Annen driftsinntekt		2 053 010	1 918 950
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 053 010</b>	<b>1 918 950</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		0	1 633
Lønnskostnad	1, 2	63 896	63 896
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	440 250	454 417
Annen driftskostnad	4	736 428	920 320
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 240 574</b>	<b>1 440 266</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>812 436</b>	<b>478 684</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		23 922	14 371
Annen renteinntekt		993	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 915</b>	<b>14 371</b>
Annen rentekostnad		471 919	419 983
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>471 919</b>	<b>419 983</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-447 004</b>	<b>-405 612</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>365 432</b>	<b>73 072</b>
Skattekostnad	5, 6	80 176	16 099
<b>Årsresultat</b>		<b>285 256</b>	<b>56 973</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		757 493	0
Avgitt konsernbidrag		590 845	0
Udekket tap		237 568	56 972
Annen egenkapital		214 335	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>285 255</b>	<b>56 972</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5, 6	679 174	592 702
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>679 174</b>	<b>592 702</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	30 263 515	30 703 765
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>30 263 515</b>	<b>30 703 765</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	7	0	0
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	668 390	644 468
Investeringer i tilknyttet selskap	7	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	0	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>668 390</b>	<b>644 468</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 611 079</b>	<b>31 940 935</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 669	95
Andre kortsiktige fordringer		14 167	13 962
Konsernfordringer	7	0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 836</b>	<b>14 057</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7	0	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		216 926	101 578
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>216 926</b>	<b>101 578</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		238 762	115 635
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 849 841</b>	<b>32 056 570</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	214 335	0
Udekket tap	10	0	237 568
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>214 335</b>	<b>-237 568</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>714 335</b>	<b>262 432</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	11	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	11	0	0
Obligasjonslån	11	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	31 029 198	31 592 818
Langsiktig konserngjeld	7, 11	0	0
Ansvarlig lånekapital	11	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	11	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>31 029 198</b>	<b>31 592 818</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 029 198</b>	<b>31 592 818</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		30 916	32 576
Betalbar skatt	5, 6	0	105 393



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skyldige offentlige avgifter		846	846
Kortsiktig konserngjeld	7	0	0
Annen kortsiktig gjeld		74 546	62 505
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 308</b>	<b>201 320</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 135 506</b>	<b>31 794 138</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 849 841</b>	<b>32 056 570</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 510450

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 495 217  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOLIGFORVALTEREN NORGE AS  
Forretningsadresse: Per Bortens veg 3  
7224 MELHUS

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Jørgen Skjetne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2024

#### 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, 24.06.2024

---

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: 997 495 217  
BOLIGFORVALTEREN NORGE AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 053 010	1 918 950
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 053 010</b>	<b>1 918 950</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		0	1 633
Lønnskostnad	1, 2	63 896	63 896
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	440 250	454 417
Annen driftskostnad	4	736 428	920 320
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 240 574</b>	<b>1 440 266</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>812 436</b>	<b>478 684</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		23 922	14 371
Annen renteinntekt		993	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 915</b>	<b>14 371</b>
Annen rentekostnad		471 919	419 983
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>471 919</b>	<b>419 983</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-447 004</b>	<b>-405 612</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>365 432</b>	<b>73 072</b>
Skattekostnad	5, 6	80 176	16 099
<b>Årsresultat</b>		<b>285 256</b>	<b>56 973</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		757 493	0
Avgitt konsernbidrag		590 845	0
Udekket tap		237 568	56 972
Annen egenkapital		214 335	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>285 255</b>	<b>56 972</b>



Organisasjonsnr: 997 495 217  
BOLIGFORVALTEREN NORGE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5, 6	679 174	592 702
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>679 174</b>	<b>592 702</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	30 263 515	30 703 765
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>30 263 515</b>	<b>30 703 765</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	7	0	0
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	668 390	644 468
Investeringer i tilknyttet selskap	7	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	0	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>668 390</b>	<b>644 468</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 611 079</b>	<b>31 940 935</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 669	95
Andre kortsiktige fordringer		14 167	13 962
Konsernfordringer	7	0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 836</b>	<b>14 057</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7	0	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		216 926	101 578
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>216 926</b>	<b>101 578</b>



Sum omløpsmidler		238 762	115 635
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 849 841</b>	<b>32 056 570</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	214 335	0
Udekket tap	10	0	237 568
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>214 335</b>	<b>-237 568</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>714 335</b>	<b>262 432</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	11	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	11	0	0
Obligasjonslån	11	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	31 029 198	31 592 818
Langsiktig konserngjeld	7, 11	0	0
Ansvarlig lånekapital	11	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	11	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>31 029 198</b>	<b>31 592 818</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 029 198</b>	<b>31 592 818</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		30 916	32 576
Betalbar skatt	5, 6	0	105 393
Skyldige offentlige avgifter		846	846
Kortsiktig konserngjeld	7	0	0
Annen kortsiktig gjeld		74 546	62 505
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 308</b>	<b>201 320</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 135 506</b>	<b>31 794 138</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 849 841</b>	<b>32 056 570</b>



Organisasjonsnr: 997 495 217  
BOLIGFORVALTEREN NORGE 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. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Leieinntekter av fast eiendom Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapsåret. Ved leiefritak eller rabattert leie en periode, blir leieinntekten for den resterende leieperioden fordelt lineært over hele leieperioden. Balanseført verdi av fremtidige leiebetalinger som oppstår ved leiefritak eller rabatt vurderes til virkelig verdi slik som beskrevet under verdsettelse av fordringer. Avtaler som inneholder leiejusteringer fastsatt etter prisindekser over leieperioden er ikke regnet som rabatt ved vurdering av inntektsføring av leieinntekter. Varige driftsmidler Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Når det senere er en indikasjon på at levetiden til et driftsmiddel avviker fra det som er lagt til grunn ved anskaffelsen, og avviket er betydelig, endres avskrivningsplanen, og gjenværende balanseført verdi fordeles over det nye estimatet på levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Nedskrivning av anleggsmidler Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test av verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmiddel som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi, foretas et nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er tilstede, med unntak for tidligere nedskrivning av goodwill. 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. I tillegg beregnes en avsetning som skal dekke påregnelig tapsrisiko. Ved den individuelle vurderingen anses utsettelse og mangler ved betalinger, og eventuelle andre kjente opplysninger om at en kunde har økonomiske problemer, som indikatorer på at det må avsettes for tap. Andre fordringer, både omløpsfordringer og



anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av fremtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer. 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

1.00

## Note

2

### Spesifisering av resultatregnskapet

#### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	56000.00	56000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7896.00	7896.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	63896.00	63896.00

#### Mer om årsverk og lønn

Det er en ansatt i selskapet, daglig leder. Daglig leder innehar en stillingsprosent under 75%. Det er ikke utbetalt styrehonorar. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon, og selskapet har derfor ikke en slik ordning.

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

## Note

7

### Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

**Konsernregnskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

**Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld**

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	668390.00	644468.00

<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>
---	--------------	------------------

**Kortsiktig gjeld**

<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>
----------------------	--------------

**Note**

8

**Fordringer**

**Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt**  
668390.00

**Mer om fordringer**

**Note**

**Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter**

**Mer om finansielle instrumenter**

**Beskrivelse av finansielle derivater**



**Note**

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Erverv**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Avhendelse**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Samvirkeforetak**

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

**Note**

11

**Gjeld**

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
31029198.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
30263515.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



Til generalforsamlingen i Boligforvalteren Norge AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligforvalteren Norge AS som 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 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 11. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Ronny Lysmen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lysmen, Ronny	BANKID	2024-03-11 18:37

**This document package contains:**


- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.





This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



 BankID Signing  
Jørgen Skjetne  
2024-03-13

 BankID Signing  
Kjellrun Båtvik Haagensti  
2024-03-14

 BankID Signing  
Dag Runar Båtvik  
2024-03-14

 BankID Signing  
Benn Asgeir Båtvik  
2024-03-14

Årsregnskap for  
**BOLIGFORVALTEREN NORGE AS**

997495217

Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



**BOLIGFORVALTEREN NORGE AS**  
997 495 217

 BankID Signing  
Jørgen Skjetne  
2024-03-13  
 BankID Signing  
Kjellrun Båtvik Haagensti  
2024-03-14  
 BankID Signing  
Dag Runar Båtvik  
2024-03-14  
 BankID Signing  
Benn Asgeir Båtvik  
2024-03-14

## Resultatregnskap

	Note	2023	
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 053 010	1 918 950
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 053 010</b>	<b>1 918 950</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		0	-1 633
Lønnskostnad	1, 2	-63 896	-63 896
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-440 250	-454 417
Annen driftskostnad	4	-736 428	-920 320
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 240 574</b>	<b>-1 440 266</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>812 436</b>	<b>478 684</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		23 922	14 371
Annen renteinntekt		993	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 915</b>	<b>14 371</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-471 919	-419 983
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-471 919</b>	<b>-419 983</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-447 004</b>	<b>-405 612</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>365 432</b>	<b>73 071</b>
Skattekostnad	5, 6	-80 176	-16 099
<b>Årsresultat</b>		<b>285 256</b>	<b>56 972</b>
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag		-757 493	0
Avgitt konsernbidrag		590 845	0
Annen egenkapital		214 335	0
Udekket tap		237 568	56 972
<b>Sum overføringer</b>		<b>285 256</b>	<b>56 972</b>



BOLIGFORVALTEREN NORGE AS  
997 495 217



## Balanse

### EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel

**Sum immaterielle eiendeler**

Note **31.12.2023**

5, 6 679 174 592 702  
**679 174 592 702**

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

**Sum varige driftsmidler**

3 30 263 515 30 703 765  
**30 263 515 30 703 765**

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern

**Sum finansielle anleggsmidler**

7, 8 0 644 468  
**0 644 468**

**Sum anleggsmidler**

**30 942 689 31 940 935**

#### Omløpsmidler

##### Fordringer

Kundefordringer

Kortsiktige konsernfordringer

Andre kortsiktige fordringer

**Sum fordringer**

7 7 669 95  
668 390 0  
14 167 13 962  
**690 226 14 057**

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende**

216 926 101 578  
**216 926 101 578**

**Sum omløpsmidler**

**907 152 115 635**

**SUM EIENDELER**

**31 849 841 32 056 570**



BOLIGFORVALTEREN NORGE AS  
997 495 217

 BankID Signing  
Jørgen Skjetne  
2024-03-13  
 BankID Signing  
Kjellrun Båtvik Haagensli  
2024-03-14  
 BankID Signing  
Dag Runar Båtvik  
2024-03-14  
 BankID Signing  
Benn Asgeir Båtvik  
2024-03-14

## Balanse

### EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

Note	31.12.2023	
9, 10	500 000	500 000
	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

**Sum innskutt egenkapital**

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Udekket tap

10	214 335	0
10	0	-237 568
	<b>214 335</b>	<b>-237 568</b>

**Sum opptjent egenkapital**

**Sum egenkapital**

**714 335**      **262 432**

#### Gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner

**Sum annen langsiktig gjeld**

11	31 029 198	31 592 818
	<b>31 029 198</b>	<b>31 592 818</b>

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

Betalbar skatt

Skyldige offentlige avgifter

Annen kortsiktig gjeld

**Sum kortsiktig gjeld**

	30 916	32 576
5, 6	0	105 393
	846	0
	74 546	63 351
	<b>106 308</b>	<b>201 320</b>

**Sum gjeld**

**31 135 506**      **31 794 138**

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

**31 849 841**      **32 056 570**

Melhus, 11.03.2024

Dag Runar Båtvik  
styrets leder

Benn Asgeir Båtvik  
styremedlem

Kjellrun Dagmar Båtvik  
Haagensli  
styremedlem

Jørgen Skjetne  
daglig leder



**BOLIGFORVALTEREN NORGE AS**  
997 495 217

## 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.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

#### Leieinntekter av fast eiendom

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapsåret. Ved leiefritak eller rabattert leie en periode, blir leieinntekten for den resterende leieperioden fordelt lineært over hele leieperioden. Balanseført verdi av fremtidige leiebetalinger som oppstår ved leiefritak eller rabatt vurderes til virkelig verdi slik som beskrevet under verdsettelse av fordringer. Avtaler som inneholder leiejusteringer fastsatt etter prisindekser over leieperioden er ikke regnet som rabatt ved vurdering av inntektsføring av leieinntekter.

#### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Når det senere er en indikasjon på at levetiden til et driftsmiddel avviker fra det som er lagt til grunn ved anskaffelsen, og avviket er betydelig, endres avskrivningsplanen, og gjenværende balanseført verdi fordeles over det nye estimatet på levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.


#### Nedskrivning av anleggsmidler


Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test av verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmiddel som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi, foretas et nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er tilstede, med unntak for tidligere nedskrivning av goodwill.


#### 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. I tillegg beregnes en avsetning som skal dekke påregnelig tapsrisiko. Ved den individuelle vurderingen anses utsettelse og mangler ved betalinger, og eventuelle andre kjente opplysninger om at en kunde har økonomiske problemer, som indikatorer på at det må avsettes for tap. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av fremtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskonteringen er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

 BankID Signing  
Jørgen Skjetne  
2024-03-13

 BankID Signing  
Kjellrun Båtvik Haagenli  
2024-03-14

 BankID Signing  
Dag Runar Båtvik  
2024-03-14

 BankID Signing  
Benn Asgeir Båtvik  
2024-03-14



**BOLIGFORVALTEREN NORGE AS**  
997 495 217

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskaps- 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.





**BOLIGFORVALTEREN NORGE AS**  
997 495 217



## Note 1 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret:

1

## Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	56 000	56 000
Arbeidsgiveravgift	7 896	7 896
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>63 896</b>	<b>63 896</b>

### Mer om årsverk og lønn

Det er en ansatt i selskapet, daglig leder. Daglig leder innehar en stillingsprosent under 75%. Det er ikke utbetalt styrehonorar.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon, og selskapet har derfor ikke en slik ordning.

## Note 3 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	28 000	33 161 885	33 189 885
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>28 000</b>	<b>33 161 885</b>	<b>33 189 885</b>
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-28 000	-2 458 120	-2 486 120
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-28 000	-2 898 370	-2 926 370
<b>Balanseført verdi pr 31.12</b>	<b>0</b>	<b>30 263 515</b>	<b>30 263 515</b>
Årets av- og nedskrivninger	0	440 250	440 250
Økonomisk levetid	4,67	0 - 50,19	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

## Note 4 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	21 754	24 630
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>21 754</b>	<b>24 630</b>



**BOLIGFORVALTEREN NORGE AS**  
997 495 217



## Note 5 - Spesifisering av skatt

<b>Skattekostnad</b>	<b>2023</b>	
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	166 648	
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-86 472	-89 294
<b>Skattekostnad</b>	<b>80 176</b>	<b>16 099</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	365 432	73 071
Permanente forskjeller	-993	105
+/- Endring i midlertidige forskjeller	393 053	405 882
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-757 492	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>479 058</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	166 648	105 393
Betalbar skatt på konsernbidrag	-166 648	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	105 393

## Note 6 - 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.

<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>	<b>01.01.2023</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	-2 458 121	-2 898 370	440 249
Gevinst- og tapskonto	-235 980	-188 784	-47 196
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-2 694 101</b>	<b>-3 087 154</b>	<b>393 053</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>-2 694 101</b>	<b>-3 087 154</b>	<b>393 053</b>
<b>Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>-592 702</b>	<b>-679 174</b>	<b>86 472</b>

## Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Fordringer

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	668 390	644 468

## Note 8 - Fordringer

## Note 9 - Aksjekapital

<b>Aksjeklasse</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Aksjenes pålydende</b>	<b>Bokført verdi</b>
Ordinære	500	1 000	500 000
<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel %</b>	<b>Aksjeklasse</b>
Norgeshus Gruppen AS	500	100,00	Ordinære

### Mer om aksjer og aksjonærer

Styrets leder/daglig leder Dag Runar Båtvik eier indirekte 49,6 % av Norgeshus Gruppen AS.  
Styremedlem Benn Asgeir Båtvik eier indirekte 43,0 % av Norgeshus Gruppen AS.  
Styremedlem Kjellrun Båtvik Haagensli eier indirekte 6,9% av Norgeshus Gruppen AS.




## BOLIGFORVALTEREN NORGE AS 997 495 217


Selskapets regnskaper er innarbeidet i konsernregnskap for Norgeshus Gruppen AS, som er mor til Norgeshus Gruppen AS har forretningskontor i Melhus Kommune.


Konsernregnskapet kan fås utlevert ved hovedkontoret til Norgeshus AS i Per Bortens veg 3, 7244 Melhus. Selskapets regnskaper er innarbeidet i konsernregnskap for Norgeshus Gruppen AS som er mor til konsernet. Norgeshus Gruppen AS har forretningskontor i Melhus Kommune.

Konsernregnskapet kan fås utlevert ved hovedkontoret til Norgeshus AS i Per Bortens veg 3, 7224 Melhus.

 BankID Signing  
Jørgen Skjetne  
2024-03-13

 BankID Signing  
Kjellrun Båtvik Haagensti  
2024-03-14

 BankID Signing  
Dag Runar Båtvik  
2024-03-14

 BankID Signing  
Benn Asgeir Båtvik  
2024-03-14

## Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	500 000	0	-237 568	262 432
Årsresultat	0	47 687	237 568	285 256
Mottatt konsernbidrag	0	757 493	0	757 493
- Avgitt konsernbidrag	0	-590 845	0	-590 845
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>500 000</b>	<b>214 335</b>	<b>0</b>	<b>714 335</b>

## Note 11 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	31 029 198
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	30 263 515
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0