



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: Jørgen Skjetne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

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, 26.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 137 678	2 053 010
Sum inntekter		2 137 678	2 053 010
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	63 896	63 896
Avskrivning på varige driftsmidler	3	440 250	440 250
Annen driftskostnad	4	799 704	736 428
Sum kostnader		1 303 850	1 240 574
Driftsresultat		833 828	812 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		34 750	23 922
Annen renteinntekt		2 197	993
Sum finansinntekter		36 947	24 915
Annen rentekostnad		580 612	471 919
Sum finanskostnader		580 612	471 919
Netto finans		-543 665	-447 004
Resultat før skattekostnad		290 163	365 432
Skattekostnad	5, 6	63 355	80 176
Årsresultat		226 809	285 256
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7	150 000	757 493
Avgitt konsernbidrag	7	538 565	590 845
Udekket tap	7	0	237 568
Annen egenkapital	7	-161 756	214 335
Sum overføringer og disponeringer		226 809	285 255



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 6	767 722	679 174
Sum immaterielle eiendeler		767 722	679 174
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	29 823 265	30 263 515
Sum varige driftsmidler		29 823 265	30 263 515
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	8	0	0
Lån til foretak i samme konsern	8	703 140	668 390
Investeringer i tilknyttet selskap	8	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		703 140	668 390
Sum anleggsmidler		31 294 127	31 611 079
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		36 770	7 669
Andre kortsiktige fordringer		14 410	14 167
Konsernfordringer	8	150 000	0
Sum fordringer		201 180	21 836
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8	0	0
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		350 888	216 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		350 888	216 926



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		552 069	238 762
SUM EIENDELER		31 846 196	31 849 841
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	52 579	214 335
Udekket tap	7	0	0
Sum opptjent egenkapital		52 579	214 335
Sum egenkapital		552 579	714 335
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	10	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	10	0	0
Obligasjonslån	10	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	30 491 118	31 029 198
Langsiktig konserngjeld	8, 10	0	0
Ansvarlig lånekapital	10	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	10	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		30 491 118	31 029 198
Sum langsiktig gjeld		30 491 118	31 029 198
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 361	30 916
Betalbar skatt	5, 6	0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Skyldige offentlige avgifter		846	846
Kortsiktig konserngjeld	8	690 468	0
Annen kortsiktig gjeld		77 824	74 546
Sum kortsiktig gjeld		802 499	106 308
Sum gjeld		31 293 617	31 135 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 846 196	31 849 841



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 416005

Enheten

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

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: Jørgen Skjetne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

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 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, 21.05.2025

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

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 137 678	2 053 010
Sum inntekter		2 137 678	2 053 010
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	63 896	63 896
Avskrivning på varige driftsmidler	3	440 250	440 250
Annen driftskostnad	4	799 704	736 428
Sum kostnader		1 303 850	1 240 574
Driftsresultat		833 828	812 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		34 750	23 922
Annen renteinntekt		2 197	993
Sum finansinntekter		36 947	24 915
Annen rentekostnad		580 612	471 919
Sum finanskostnader		580 612	471 919
Netto finans		-543 665	-447 004
Resultat før skattekostnad		290 163	365 432
Skattekostnad	5, 6	63 355	80 176
Årsresultat		226 809	285 256
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7	150 000	757 493
Avgitt konsernbidrag	7	538 565	590 845
Udekket tap	7	0	237 568
Annen egenkapital	7	-161 756	214 335
Sum overføringer og disponeringer		226 809	285 255



Organisasjonsnr: 997 495 217
BOLIGFORVALTEREN NORGE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 6	767 722	679 174
Sum immaterielle eiendeler		767 722	679 174
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	29 823 265	30 263 515
Sum varige driftsmidler		29 823 265	30 263 515
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	8	0	0
Lån til foretak i samme konsern	8	703 140	668 390
Investeringer i tilknyttet selskap	8	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		703 140	668 390
Sum anleggsmidler		31 294 127	31 611 079
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		36 770	7 669
Andre kortsiktige fordringer		14 410	14 167
Konsernfordringer	8	150 000	0
Sum fordringer		201 180	21 836
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8	0	0
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		350 888	216 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		350 888	216 926



Sum omløpsmidler		552 069	238 762
SUM EIENDELER		31 846 196	31 849 841
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	52 579	214 335
Udekket tap	7	0	0
Sum opptjent egenkapital		52 579	214 335
Sum egenkapital		552 579	714 335
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	10	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	10	0	0
Obligasjonslån	10	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	30 491 118	31 029 198
Langsiktig konserngjeld	8, 10	0	0
Ansvarlig lånekapital	10	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	10	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		30 491 118	31 029 198
Sum langsiktig gjeld		30 491 118	31 029 198
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 361	30 916
Betalbar skatt	5, 6	0	0
Skyldige offentlige avgifter		846	846
Kortsiktig konserngjeld	8	690 468	0
Annen kortsiktig gjeld		77 824	74 546
Sum kortsiktig gjeld		802 499	106 308
Sum gjeld		31 293 617	31 135 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 846 196	31 849 841



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 30 000. 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 2023 til 2024.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.10

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

8

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>
	703140.00	668390.00

<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

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

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

10

Gjeld

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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

30491118.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

29823265.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Boligforvalteren Norge AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligforvalteren Norge AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 avgjøre 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>

BDO AS

Arve Sunde
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: LK74F-7W9XP-BZRBD-VS171-J07EA-WQSMIT



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."

Sunde, Arve

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-473723

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-26 10:45:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LK74F-7W9XP-BZRBD-V5Y71-J07EA-WQ5MT

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt


Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



 BankID Signing
Jørgen Skjetne
2025-03-21

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2025-03-21

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2025-03-21

 BankID Signing
Kjellrun Båtvik Haagensti
2025-03-24

Årsregnskap for
BOLIGFORVALTEREN NORGE AS

997495217

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024




BOLIGFORVALTEREN NORGE AS
997 495 217


Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 137 678	2 053 010
Sum driftsinntekter		2 137 678	2 053 010
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-63 896	-63 896
Avskrivning på varige driftsmidler	3	-440 250	-440 250
Annen driftskostnad	4	-799 704	-736 428
Sum driftskostnader		-1 303 850	-1 240 574
Driftsresultat		833 828	812 436
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		34 750	23 922
Annen renteinntekt		2 197	993
Sum finansinntekter		36 947	24 915
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-580 612	-471 919
Sum finanskostnader		-580 612	-471 919
Netto finans		-543 665	-447 004
Resultat før skattekostnad		290 163	365 432
Skattekostnad	5, 6	-63 355	-80 176
Årsresultat		226 809	285 256
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag	7	-150 000	-757 493
Avgitt konsernbidrag	7	538 565	590 845
Annen egenkapital	7	-161 756	214 335
Udekket tap	7	0	237 568
Sum overføringer		226 809	285 256

 BankID Signing
Jørgen Skjetne
2025-03-21

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2025-03-21

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2025-03-21

 BankID Signing
Kjellrun Båtvik Haagensli
2025-03-24



BOLIGFORVALTEREN NORGE AS
997 495 217




Balanse


	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 6	767 722	679 174
Sum immaterielle eiendeler		767 722	679 174
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	29 823 265	30 263 515
Sum varige driftsmidler		29 823 265	30 263 515
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	703 140	668 390
Sum finansielle anleggsmidler		703 140	668 390
Sum anleggsmidler		31 294 127	31 611 079
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		36 770	7 669
Kortsiktige konsernfordringer	8	150 000	0
Andre kortsiktige fordringer		14 410	14 167
Sum fordringer		201 180	21 836
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		350 888	216 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		350 888	216 926
Sum omløpsmidler		552 069	238 762
SUM EIENDELER		31 846 196	31 849 841




BOLIGFORVALTEREN NORGE AS
997 495 217

 BankID Signing
Jørgen Skjetne
2025-03-21

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2025-03-21

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2025-03-21

 BankID Signing
Kjellrun Båtvik Haagensli
2025-03-24

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	52 579	214 335
Sum opptjent egenkapital		52 579	214 335
Sum egenkapital		552 579	714 335
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	30 491 118	31 029 198
Sum annen langsiktig gjeld		30 491 118	31 029 198
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 361	30 916
Skyldige offentlige avgifter		846	846
Kortsiktig konserngjeld	8	690 468	0
Annen kortsiktig gjeld		77 824	74 546
Sum kortsiktig gjeld		802 499	106 308
Sum gjeld		31 293 617	31 135 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 846 196	31 849 841

MELHUS, 11.03.2025

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 30 000. 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
2025-03-21

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2025-03-21

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2025-03-21

 BankID Signing
Kjellrun Båtvik Haagensti
2025-03-24




BOLIGFORVALTEREN NORGE AS
997 495 217

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 2023 til 2024.

 BankID Signing
Jørgen Skjetne
2025-03-21

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2025-03-21


 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2025-03-21


 BankID Signing
Kjellrun Båtvik Haagensti
2025-03-24



BOLIGFORVALTEREN NORGE AS
997 495 217

 BankID Signing
Jørgen Skjetne
2025-03-21

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2025-03-21

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2025-03-21

 BankID Signing
Kjellrun Båtvik Haagensli
2025-03-24

Note 1 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0,1

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	56 000	56 000
Arbeidsgiveravgift	7 896	7 896
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	63 896	63 896

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 tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon, 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
Anskaffelseskost pr 31.12	28 000	33 161 885	33 189 885
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-28 000	-2 898 370	-2 926 370
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-28 000	-3 338 620	-3 366 620
Balansført verdi pr 31.12	0	29 823 265	29 823 265
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	2024	2023
Revisjon	31 708	21 754
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	31 708	21 754




BOLIGFORVALTEREN NORGE AS
997 495 217

 BankID Signing
Jørgen Skjetne
2025-03-21

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2025-03-21

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2025-03-21

 BankID Signing
Kjellrun Båtvik Haagensti
2025-03-24

Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	151 903	166 648
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-88 549	-86 472
Skattekostnad	63 355	80 176
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	290 163	365 432
Permanente forskjeller	-2 189	-993
+/- Endring i midlertidige forskjeller	402 493	393 053
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-690 467	-757 492
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	151 903	166 648
Betalbar skatt på konsernbidrag	-151 903	-166 648

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.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	-2 898 370	-3 338 620	440 250
Gevinst- og tapskonto	-188 784	-151 027	-37 757
Netto forskjeller	-3 087 154	-3 489 648	402 493
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-3 087 154	-3 489 648	402 493
Utsatt skattefordel 31.12.2024 basert på 22 %	-679 174	-767 722	88 549

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	500 000	214 335	714 335
Årsresultat	0	226 809	226 809
Mottatt konsernbidrag	0	150 000	150 000
- Avgitt konsernbidrag	0	-538 565	-538 565
Egenkapital 31.12.2024	500 000	52 579	552 579

Note 8 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	703 140	668 390




BOLIGFORVALTEREN NORGE AS
997 495 217


Note 9 - Aksjekapital


Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	500	1 000	500 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Norgeshus Gruppen AS	500	100,00	Ordinære

 BankID Signing
Jørgen Skjetne
2025-03-21

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2025-03-21

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2025-03-21

 BankID Signing
Kjellrun Båtvik Haagensli
2025-03-24

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.

Selskapets regnskaper er innarbeidet i konsernregnskap for Norgeshus Gruppen AS, som er mor i 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.

Note 10 - 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	30 491 118
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	29 823 265
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0