



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 565 048  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORSK BOLIGSERVICE AS  
Forretningsadresse: c/o jan karsten sjo  
Eidsnesvegen 14  
5455 HALSNØY KLOSTER

### 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: Jan Karsten Sjo  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2024             | 2023             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |      |                  |                  |
| Salgsinntekt   |      | 524 100          | 286 005          |
| Annen driftsinntekt  |      | 997 275          | 1 007 274        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>1 521 375</b> | <b>1 293 279</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                  |                  |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | 0                | 0                |
| Annen driftskostnad  | 2    | 558 055          | 847 361          |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>558 055</b>   | <b>847 361</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>963 320</b>   | <b>445 919</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                  |                  |
| Annen finansinntekt  |      | 15 226           | 9 742            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>15 226</b>    | <b>9 742</b>     |
| Annen rentekostnad   |      | 814 868          | 688 421          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>814 868</b>   | <b>688 421</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-799 642</b>  | <b>-678 679</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>163 678</b>   | <b>-232 760</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>163 678</b>   | <b>-232 760</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                  |                  |
| Udekket tap  |      | 163 678          | -232 760         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>163 678</b>   | <b>-232 760</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2024       | 2023       |
|--|------|------------|------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |            |            |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |            |            |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |            |            |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0          | 0          |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |            |            |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    | 1    | 11 035 293 | 11 035 293 |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 11 035 293 | 11 035 293 |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |            |            |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0          | 0          |
| Sum anleggsmidler                          |      | 11 035 293 | 11 035 293 |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |            |            |
| <b>Varer</b>                               |      |            |            |
| <b>Fordringer</b>                          |      |            |            |
| Kundefordringer                            |      | 3 000      | 12 000     |
| Andre kortsiktige fordringer               |      | 71 586     | 85 904     |
| Sum fordringer                             |      | 74 586     | 97 904     |
| <b>Investeringer</b>                       |      |            |            |
| Sum investeringer                          |      | 0          | 0          |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |            |            |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 44 663     | 17 626     |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 44 663     | 17 626     |
| Sum omløpsmidler                           |      | 119 248    | 115 531    |
| SUM EIENDELER                              |      | 11 154 541 | 11 150 824 |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Aksjekapital                             | 3, 4 | 30 000            | 30 000            |
| Annen innskutt egenkapital               | 3    | -5 570            | -5 570            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>24 430</b>     | <b>24 430</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Udekket tap                              | 3    | 624 778           | 788 456           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-624 778</b>   | <b>-788 456</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-600 348</b>   | <b>-764 026</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           | 5    | 9 609 695         | 9 914 934         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 5    | 1 973 199         | 1 698 340         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>11 582 894</b> | <b>11 613 274</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>11 582 894</b> | <b>11 613 274</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |      | 21 718            | 11 065            |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 5 054             | 14 584            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 145 223           | 275 927           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>171 995</b>    | <b>301 576</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>11 754 889</b> | <b>11 914 849</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>11 154 541</b> | <b>11 150 823</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 487220

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 565 048  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORSK BOLIGSERVICE AS  
Forretningsadresse: c/o jan karsten sjo  
Eidsnesvegen 14  
5455 HALSNØY KLOSTER

#### 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: Jan Karsten Sjo  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2025

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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, 31.05.2025

---

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: 927 565 048  
NORSK BOLIGSERVICE AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK   | Note | 2024             | 2023             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |      |                  |                  |
| Salgsinntekt   |      | 524 100          | 286 005          |
| Annen driftsinntekt  |      | 997 275          | 1 007 274        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>1 521 375</b> | <b>1 293 279</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                  |                  |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | 0                | 0                |
| Annen driftskostnad  | 2    | 558 055          | 847 361          |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>558 055</b>   | <b>847 361</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>963 320</b>   | <b>445 919</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                  |                  |
| Annen finansinntekt  |      | 15 226           | 9 742            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>15 226</b>    | <b>9 742</b>     |
| Annen rentekostnad   |      | 814 868          | 688 421          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>814 868</b>   | <b>688 421</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-799 642</b>  | <b>-678 679</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>163 678</b>   | <b>-232 760</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>163 678</b>   | <b>-232 760</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                  |                  |
| Udekket tap  |      | 163 678          | -232 760         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>163 678</b>   | <b>-232 760</b>  |



Organisasjonsnr: 927 565 048  
NORSK BOLIGSERVICE AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                               | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |      |                   |                   |
|  | 1    | 11 035 293        | 11 035 293        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 11 035 293        | 11 035 293        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler                          |      | 11 035 293        | 11 035 293        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                   |                   |
| Kundefordringer                            |      | 3 000             | 12 000            |
| Andre kortsiktige fordringer               |      | 71 586            | 85 904            |
| Sum fordringer                             |      | 74 586            | 97 904            |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                   |                   |
| Sum investeringer                          |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 44 663            | 17 626            |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 44 663            | 17 626            |
| Sum omløpsmidler                           |      | 119 248           | 115 531           |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>11 154 541</b> | <b>11 150 824</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                         |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| Aksjekapital                               | 3, 4 | 30 000            | 30 000            |
| Annen innskutt egenkapital                 | 3    | -5 570            | -5 570            |
| Sum innskutt egenkapital                   |      | 24 430            | 24 430            |



|                                   |   |                   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |   |                   |                   |
| Udekket tap                       | 3 | 624 778           | 788 456           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |   | <b>-624 778</b>   | <b>-788 456</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>            |   | <b>-600 348</b>   | <b>-764 026</b>   |
| <b>Gjeld</b>                      |   |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |   |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelses |   | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |   |                   |                   |
| Gjeld til                         |   |                   |                   |
| kredittinstitusjoner              | 5 | 9 609 695         | 9 914 934         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 5 | 1 973 199         | 1 698 340         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |   | <b>11 582 894</b> | <b>11 613 274</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |   | <b>11 582 894</b> | <b>11 613 274</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |   |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |   | 21 718            | 11 065            |
| Skyldige offentlige avgifter      |   | 5 054             | 14 584            |
| Annen kortsiktig gjeld            |   | 145 223           | 275 927           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |   | <b>171 995</b>    | <b>301 576</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |   | <b>11 754 889</b> | <b>11 914 849</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |   | <b>11 154 541</b> | <b>11 150 823</b> |



Organisasjonsnr: 927 565 048  
NORSK BOLIGSERVICE 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. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. 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. 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. 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 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Leieavtaler er ikke balanseført. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

## Note

4

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Ja

Selskapet har kjøpt eiendommene gjennom tvangsalg, noe som innebærer at de bokførte verdiene er lavere enn den reelle markedsverdien. Dette fremkommer også av formuesverdiene, som gir et mer representativt bilde av eiendommenes faktiske verdi. Den underliggende verdien i selskapets eiendeler vurderes derfor som vesentlig høyere enn det som fremgår av balansen. Dette støtter forutsetningen om fortsatt drift.

## Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



| <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> |
|----------------------|--------------|
|----------------------|--------------|

| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|

## Note

5

## Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
6750000.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
9914934.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
10754839.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant



**Mer om gjeld**

Øvrig langsiktig gjeld er gjeld til eiere.



Årsregnskap for  
**NORSK BOLIGSERVICE AS**

927565048

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024



NORSK BOLIGSERVICE AS  
927 565 048



## Resultatregnskap

|                            | Note | 2024             | 2023             |
|----------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>     |      |                  |                  |
| Salgsinntekt               |      | 524 100          | 286 005          |
| Annen driftsinntekt        |      | 997 275          | 1 007 274        |
| <b>Sum driftsinntekter</b> |      | <b>1 521 375</b> | <b>1 293 279</b> |
| <b>Driftskostnader</b>     |      |                  |                  |
| Annen driftskostnad        | 2    | -558 055         | -847 361         |
| <b>Sum driftskostnader</b> |      | <b>-558 055</b>  | <b>-847 361</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>      |      | <b>963 320</b>   | <b>445 919</b>   |
| <b>Finansinntekter</b>     |      |                  |                  |
| Annen finansinntekt        |      | 15 226           | 9 742            |
| <b>Sum finansinntekter</b> |      | <b>15 226</b>    | <b>9 742</b>     |
| <b>Finanskostnader</b>     |      |                  |                  |
| Annen rentekostnad         |      | -814 868         | -688 421         |
| <b>Sum finanskostnader</b> |      | <b>-814 868</b>  | <b>-688 421</b>  |
| <b>Netto finans</b>        |      | <b>-799 642</b>  | <b>-678 679</b>  |
| <b>Årsresultat</b>         |      | <b>163 678</b>   | <b>-232 760</b>  |
| <b>Overføringer</b>        |      |                  |                  |
| Udekket tap                |      | 163 678          | -232 760         |
| <b>Sum overføringer</b>    |      | <b>163 678</b>   | <b>-232 760</b>  |



NORSK BOLIGSERVICE AS  
927 565 048



## Balanse

|  | Note | 31.12.2024        | 31.12.2023        |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 1    | 11 035 293        | 11 035 293        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>11 035 293</b> | <b>11 035 293</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>11 035 293</b> | <b>11 035 293</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                |      | 3 000             | 12 000            |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 71 586            | 85 904            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>74 586</b>     | <b>97 904</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 44 663            | 17 626            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>44 663</b>     | <b>17 626</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>119 248</b>    | <b>115 531</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>11 154 541</b> | <b>11 150 823</b> |



NORSK BOLIGSERVICE AS  
927 565 048



## Balanse

|                                   | Note | 31.12.2024        | 31.12.2023        |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Aksjekapital                      | 3, 4 | 30 000            | 30 000            |
| Annen innskutt egenkapital        | 3    | -5 570            | -5 570            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>24 430</b>     | <b>24 430</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Udekket tap                       | 3    | -624 778          | -788 456          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-624 778</b>   | <b>-788 456</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>-600 348</b>   | <b>-764 026</b>   |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 5    | 9 609 695         | 9 914 934         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 5    | 1 973 199         | 1 698 340         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>11 582 894</b> | <b>11 613 274</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |      | 21 718            | 11 065            |
| Skyldige offentlige avgifter      |      | 5 054             | 14 584            |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 145 223           | 275 927           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>171 995</b>    | <b>301 576</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>11 754 889</b> | <b>11 914 849</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>11 154 541</b> | <b>11 150 823</b> |

HALSNØY KLOSTER, 23.05.2025

Jan Karsten Sjo  
styrets leder

Filip Andreas Sjo  
styremedlem



NORSK BOLIGSERVICE AS  
927 565 048



## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

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

#### 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.

#### 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.

#### 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 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

#### Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

|  | Tomter,<br>bygninger og<br>annen fast<br>eiendom |
|--|--|
| <b>Varige driftsmidler</b>             |  |
| Anskaffelseskost pr 01.01              | 11 218 190                                       |
| Tilgang i året                         | 0  |
| Avgang i året                          | 0  |
| <b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>       | <b>11 218 190</b>                                |
| Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01 | -182 897   |
| Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12 | -182 897   |
| <b>Balanseført verdi pr 31.12</b>      | <b>11 035 293</b>                                |
| Økonomisk levetid                      | 40   |
| Avskrivningsplan                       | Lineær   |



NORSK BOLIGSERVICE AS  
927 565 048



## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 3 - Egenkapital

|                               | Aksjekapital  | Annen innsk. EK | Udekket tap     | Sum             |
|-------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Egenkapital 31.12.2023        | 30 000        | -5 570          | -788 456        | -764 026        |
| Årsresultat                   | 0             | 0               | 163 678         | 163 678         |
| <b>Egenkapital 31.12.2024</b> | <b>30 000</b> | <b>-5 570</b>   | <b>-624 778</b> | <b>-600 348</b> |

## Note 4 - Usikkerhet om fortsatt drift

Det er knyttet usikkerhet til fortsatt drift.

Selskapet har kjøpt eiendommene gjennom tvangs salg, noe som innebærer at de bokførte verdiene er lavere enn den reelle markedsverdien. Dette fremkommer også av formuesverdiene, som gir et mer representativt bilde av eiendommenes faktiske verdi. Den underliggende verdien i selskapets eiendeler vurderes derfor som vesentlig høyere enn det som fremgår av balansen. Dette støtter forutsetningen om fortsatt drift.

## Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

|   | Beløp      |
|---|------------|
| Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | 6 750 000  |
| Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler                   | 9 914 934  |
| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler  | 10 754 839 |
| Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført                            | 0          |

### Mer om gjeld

Øvrig langsiktig gjeld er gjeld til eiere.

## 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   | -182 898        | -182 898        | 0               |
| Fremførbart underskudd  | -611 127        | -447 449        | -163 678        |
| <b>Netto forskjeller</b>  | <b>-794 025</b> | <b>-630 347</b> | <b>-163 678</b> |
| Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes                                     | 794 025         | 630 347         | 163 678         |
| <b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        |



NORSK BOLIGSERVICE AS  
927 565 048



## Spesifisering av skatt

| <b>Skattepliktig inntekt</b>           | <b>2024</b> | <b>2023</b>     |
|--|-------------|-----------------|
| Resultat før skatt                     | 163 678     | -232 760        |
| +/- Endring i midlertidige forskjeller | 0           | 536             |
| - Anvendelse av fremførbart underskudd | -163 678    | 0               |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>           | <b>0</b>    | <b>-232 224</b> |



Årsregnskap for  
**NORSK BOLIGSERVICE AS**

927565048

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024



NORSK BOLIGSERVICE AS  
927 565 048

## Resultatregnskap

|                            | Note | 2024             | 2023             |
|----------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>     |      |                  |                  |
| Salgsinntekt               |      | 524 100          | 286 005          |
| Annen driftsinntekt        |      | 997 275          | 1 007 274        |
| <b>Sum driftsinntekter</b> |      | <b>1 521 375</b> | <b>1 293 279</b> |
| <b>Driftskostnader</b>     |      |                  |                  |
| Annen driftskostnad        | 2    | -558 055         | -847 361         |
| <b>Sum driftskostnader</b> |      | <b>-558 055</b>  | <b>-847 361</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>      |      | <b>963 320</b>   | <b>445 919</b>   |
| <b>Finansinntekter</b>     |      |                  |                  |
| Annen finansinntekt        |      | 15 226           | 9 742            |
| <b>Sum finansinntekter</b> |      | <b>15 226</b>    | <b>9 742</b>     |
| <b>Finanskostnader</b>     |      |                  |                  |
| Annen rentekostnad         |      | -814 868         | -688 421         |
| <b>Sum finanskostnader</b> |      | <b>-814 868</b>  | <b>-688 421</b>  |
| <b>Netto finans</b>        |      | <b>-799 642</b>  | <b>-678 679</b>  |
| <b>Årsresultat</b>         |      | <b>163 678</b>   | <b>-232 760</b>  |
| <b>Overføringer</b>        |      |                  |                  |
| Udekket tap                |      | 163 678          | -232 760         |
| <b>Sum overføringer</b>    |      | <b>163 678</b>   | <b>-232 760</b>  |



NORSK BOLIGSERVICE AS  
927 565 048

## Balanse

|  | Note | 31.12.2024        | 31.12.2023        |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 1    | 11 035 293        | 11 035 293        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>11 035 293</b> | <b>11 035 293</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>11 035 293</b> | <b>11 035 293</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                |      | 3 000             | 12 000            |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 71 586            | 85 904            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>74 586</b>     | <b>97 904</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 44 663            | 17 626            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>44 663</b>     | <b>17 626</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>119 248</b>    | <b>115 531</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>11 154 541</b> | <b>11 150 823</b> |



NORSK BOLIGSERVICE AS  
927 565 048

## Balanse

|                                   | Note | 31.12.2024        | 31.12.2023        |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Aksjekapital                      | 3, 4 | 30 000            | 30 000            |
| Annen innskutt egenkapital        | 3    | -5 570            | -5 570            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>24 430</b>     | <b>24 430</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Udekket tap                       | 3    | -624 778          | -788 456          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-624 778</b>   | <b>-788 456</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>-600 348</b>   | <b>-764 026</b>   |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 5    | 9 609 695         | 9 914 934         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 5    | 1 973 199         | 1 698 340         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>11 582 894</b> | <b>11 613 274</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |      | 21 718            | 11 065            |
| Skyldige offentlige avgifter      |      | 5 054             | 14 584            |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 145 223           | 275 927           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>171 995</b>    | <b>301 576</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>11 754 889</b> | <b>11 914 849</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>11 154 541</b> | <b>11 150 823</b> |

HALSNØY KLOSTER, 23.05.2025

Jan Karsten Sjo  
styrets leder

Filip Andreas Sjo  
styremedlem



NORSK BOLIGSERVICE AS  
927 565 048

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

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

#### 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.

#### 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.

#### 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 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

#### Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

|  | Tomter,<br>bygninger og<br>annen fast<br>eiendom |
|--|--|
| <b>Varige driftsmidler</b>             |  |
| Anskaffelseskost pr 01.01              | 11 218 190                                       |
| Tilgang i året                         | 0  |
| Avgang i året                          | 0  |
| <b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>       | <b>11 218 190</b>                                |
| Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01 | -182 897   |
| Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12 | -182 897   |
| <b>Balanseført verdi pr 31.12</b>      | <b>11 035 293</b>                                |
| Økonomisk levetid                      | 40   |
| Avskrivningsplan                       | Lineær   |



NORSK BOLIGSERVICE AS  
927 565 048

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 3 - Egenkapital

|                               | Aksjekapital  | Annen innsk. EK | Udekket tap     | Sum             |
|-------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Egenkapital 31.12.2023        | 30 000        | -5 570          | -788 456        | -764 026        |
| Årsresultat                   | 0             | 0               | 163 678         | 163 678         |
| <b>Egenkapital 31.12.2024</b> | <b>30 000</b> | <b>-5 570</b>   | <b>-624 778</b> | <b>-600 348</b> |

## Note 4 - Usikkerhet om fortsatt drift

Det er knyttet usikkerhet til fortsatt drift.

Selskapet har kjøpt eiendommene gjennom tvangs salg, noe som innebærer at de bokførte verdiene er lavere enn den reelle markedsverdien. Dette fremkommer også av formuesverdiene, som gir et mer representativt bilde av eiendommenes faktiske verdi. Den underliggende verdien i selskapets eiendeler vurderes derfor som vesentlig høyere enn det som fremgår av balansen. Dette støtter forutsetningen om fortsatt drift.

## Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

|   | Beløp      |
|---|------------|
| Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | 6 750 000  |
| Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler                   | 9 914 934  |
| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler  | 10 754 839 |
| Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført                            | 0          |

### Mer om gjeld

Øvrig langsiktig gjeld er gjeld til eiere.

## 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   | -182 898        | -182 898        | 0               |
| Fremførbart underskudd  | -611 127        | -447 449        | -163 678        |
| <b>Netto forskjeller</b>  | <b>-794 025</b> | <b>-630 347</b> | <b>-163 678</b> |
| Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes                                     | 794 025         | 630 347         | 163 678         |
| <b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        |



NORSK BOLIGSERVICE AS  
927 565 048

**Spesifisering av skatt**

| <b>Skattepliktig inntekt</b>           | <b>2024</b> | <b>2023</b>     |
|--|-------------|-----------------|
| Resultat før skatt                     | 163 678     | -232 760        |
| +/- Endring i midlertidige forskjeller | 0           | 536             |
| - Anvendelse av fremførbart underskudd | -163 678    | 0               |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>           | <b>0</b>    | <b>-232 224</b> |