



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 610 650  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KARAKTER BOLIG AS  
Forretningsadresse: c/o Location Holding AS  
Ryenstubben 7  
0679 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Andre Falchenberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 16.08.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	3	38 250 000	83 926 454
Annen driftsinntekt		228 334	
<b>Sum inntekter</b>		<b>38 478 334</b>	<b>83 926 454</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	3	35 708 174	70 477 206
Lønnskostnad	2	1 680 649	513 450
Annen driftskostnad	2	112 636	66 175
<b>Sum kostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>976 875</b>	<b>12 869 623</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		82 889	44 715
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	447 091	363 675
Annen rentekostnad		3 362 276	2 429 731
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 749 602</b>	<b>10 120 932</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-597 884	1 853 640
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 151 718</b>	<b>8 267 292</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 151 718</b>	<b>8 267 292</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 151 718</b>	<b>8 267 292</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Udekket tap			1 695 297
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 151 718	6 571 995



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum overføringer og disponeringer		-2 151 718	8 267 292



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		762 884	165 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>762 884</b>	<b>165 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>762 884</b>	<b>165 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	3,4	76 392 848	38 852 647
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		64 808	90 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>64 808</b>	<b>90 000</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 243 471	11 890 656
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 243 471</b>	<b>11 890 656</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>87 701 127</b>	<b>50 833 303</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 464 011</b>	<b>50 998 303</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	1	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	4 420 277	6 571 995
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 420 277</b>	<b>6 571 995</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 450 277</b>	<b>6 601 995</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>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	63 227 165	24 600 000
Leverandørgjeld	3	2 358 383	2 340 345
Betalbar skatt			2 018 640
Skyldige offentlige avgifter		117 735	63 450
Kortsiktig konserngjeld	5	16 659 566	14 210 120
Annen kortsiktig gjeld		1 650 885	1 163 752
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 013 734</b>	<b>44 396 308</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>84 013 734</b>	<b>44 396 308</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 464 011</b>	<b>50 998 303</b>



# *Årsrapport*

**2020**

*Karakter Bolig AS*

*Org.nr. 918 610 650*

*Inneholder:*

Generalforsamling  
Revisjonsberetning  
Resultat  
Balanse  
Noter

Dokumentet er signert digitalt av:

- Opsahl, Anders (07.05.1971), 19.04.2021
- Falchenberg, Andre (22.10.1978), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge



Til generalforsamlingen i  
Karakter Bolig AS



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert selskapet Karakter Bolig AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 151 718. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Ski, 23. mars 2021  
Revisjonsselskapet Jøntvedt AS  
Org.nr 986 204 563

Eirik Jøntvedt  
Registrert revisor



## **Karakter Bolig AS**

Org.nr: 918610650

### **Resultatregnskap**

	Note	2020	2019
<b>Salgsinntekter</b>	3	38 250 000	83 926 454
<b>Andre driftsinntekter</b>		228 334	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>38 478 334</b>	<b>83 926 454</b>
<b>Varekostnad</b>	3	35 708 174	70 477 206
<b>Lønnskostnad</b>	2	1 680 649	513 450
<b>Annen driftskostnad</b>	2	112 636	66 175
<b>Driftsresultat</b>		<b>976 875</b>	<b>12 869 623</b>
<b>Annen renteinntekt</b>		82 889	44 715
<b>Rentekostnad til nærstående</b>	5	447 091	363 675
<b>Annen rentekostnad</b>		3 362 276	2 429 731
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 749 602</b>	<b>10 120 932</b>
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>		-597 884	1 853 640
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-2 151 718</b>	<b>8 267 292</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 151 718</b>	<b>8 267 292</b>
<b>Anvendelse av årsresultat</b>			
<b>Avsatt til tidligere udekket tap</b>		0	1 695 297
<b>Overført annen egenkapital</b>		0	6 571 995
<b>Overført fra annen egenkapital</b>		2 151 718	0
<b>Sum disponert</b>		<b>-2 151 718</b>	<b>8 267 292</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Opsahl, Anders (07.05.1971), 19.04.2021
- Falchenberg, Andre (22.10.1978), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge



## **Karakter Bolig AS**

Org.nr: 918610650

### **Balanse**

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		762 884	165 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>762 884</b>	<b>165 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>762 884</b>	<b>165 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	3,4	76 392 848	38 852 647
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		64 808	90 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>64 808</b>	<b>90 000</b>
<b>Bankinnskudd,kontanter o.l.</b>		<b>11 243 471</b>	<b>11 890 656</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>87 701 127</b>	<b>50 833 303</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>88 464 011</b>	<b>50 998 303</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Opsahl, Anders (07.05.1971), 19.04.2021
- Falchenberg, Andre (22.10.1978), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge

**Karakter Bolig AS**

Org.nr: 918610650

**Balanse**

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	1	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	4 420 277	6 571 995
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 420 277</b>	<b>6 571 995</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 450 277</b>	<b>6 601 995</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig kortsiktig gjeld til nærstående	5	16 659 566	14 210 121
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	63 227 165	24 600 000
Leverandørgjeld	3	2 358 383	2 340 345
Betalbar skatt		0	2 018 640
Skyldige offentlige avgifter		117 735	63 450
Annen kortsiktig gjeld		1 650 885	1 163 752
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 013 734</b>	<b>44 396 308</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>84 013 734</b>	<b>44 396 308</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>88 464 011</b>	<b>50 998 303</b>

Oslo, 23.03.2021

Andre Falchenberg  
Styrets leder

Anders Opsahl

Dokumentet er signert digitalt av:

- Opsahl, Anders (07.05.1971), 19.04.2021
- Falchenberg, Andre (22.10.1978), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge



## Karakter Bolig AS

Org.nr: 918 610 650

### Noter til årsregnskapet 2020

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens og regnskapsstandarder bestemmelser. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster hvor det foreligger slik valgadgang.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av eiendom skjer på leveringstidspunktet.

#### Prosjekter i egen regi

Alle kostnader knyttet til eiendomsprosjekter aktiveres. Prosjektene anses som en del av varekretsløpet og transaksjoner knyttet til dette defineres som kortsiktig.

#### Rentekostnader

Rentekostnader blir kostnadsført, basert på uttalelse om at oppføring av boligeiendom for salg skal behandles som en del av varekretsløpet. Dette medfører at det ikke er anledning til å aktivere rentekostnad knyttet til prosjekt.

#### Fordringer

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. I tillegg er det foretatt en generell avsetning for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent på vurderingstidspunktet. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

#### Skatter

Skattene kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatter. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets inntekt) og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt oppstår er ulik periodisering av det regnskapsmessige og det skattemessige resultatet.

#### Note nr. 1. Antall aksjer, aksjonærer mv

Selskapets aksjekapital er kr 30 000 fordelt på 100 aksjer à kr 300.

Aksjonær	Antall	Andel i prosent
Rostad Bygg AS	50	50 %
Location Holdning AS	50	50 %
Sum	100	100 %

Dokumentet er signert digitalt av:

- Opsahl, Anders (07.05.1971), 19.04.2021
- Falchenberg, Andre (22.10.1978), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge

**Karakter Bolig AS**

Org.nr: 918 610 650

**Noter til årsregnskapet 2020**

Bevegelser i egenkapitalen:

	Aksje- kapital	Annen egenkapital
Egenkapital 01.01	30 000	6 571 995
Årets resultat		-2 151 718
Egenkapital pr. 31.12.	0	4 420 277

**Note nr. 2. Spesifikasjon av lønnskostnader og andre kostnader**

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	1 498 500	450 000
Folketrygdavgift	182 149	63 450
Pensjonskostnader	0	0
Personalkostnader og andre ytelser	0	0
Sum	1 680 649	513 450

  

Ytelser til ledende personer mv.	2020	2019
Lønninger	900 000	200 000
Andre oppgave pliktige ytelser	0	0
Sum	900 000	200 000

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse, ytt lån eller stillet andre sikkerhetsstillelser til ledende ansatte.

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 30 500, kr 15 500 for teknisk utarbeidelse av årsregnskap og skattemelding, samt kr 5 625 for annen bistand, beløpene er inkl mva.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**Note nr. 3. Prosjekter i egen regi**

Selskapet har flere eiendomsprosjekt bestående av eksisterende boligmasse og oppføring av nye boenheter. I 2020 er 4 enheter ferdigstilt og solgt.

Når salg av bolig omfattes av bustadgaranti eller nybygg som er solgt innen 6 måneder etter fullføring er selskapet forpliktet til å stille garanti. Slik garanti er stillet gjennom forsikringselskap.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Opsahl, Anders (07.05.1971), 19.04.2021
- Falchenberg, Andre (22.10.1978), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge

**Karakter Bolig AS**

Org.nr: 918 610 650

**Noter til årsregnskapet 2020****Note nr. 4. Gjeld til kredittinstitusjoner**

	2020	2019
<i>Gjeld som er sikret ved pant</i>		
Gjeld til kredit institusjoner	63 227 165	24 600 000
<i>Balanseført verdi av pantesikrede eiendeler</i>		
Prosjekter i egen regi	76 392 848	38 852 647
Sum balanseført verdi av pantesikrede eiendeler	<u>76 392 848</u>	<u>38 852 647</u>

**Note nr. 5. Mellomværende og transaksjoner med nærstående**

	2020	2019
<i>Gjeld til nærstående</i>		
Location Holding AS, ansvarlig lån	8 348 910	8 605 738
Rostad Bygg AS, ansvarlig lån	8 310 656	5 604 383
Leverandørgjeld nærstående	1 383 618	902 587
Gjeld nærstående	<u>18 043 184</u>	<u>15 112 708</u>
<i>Renter nærstående selskap:</i>		
Location Holding AS	243 172	200 441
Rostad Bygg AS	203 919	163 234
Renter nærståendeselskaper	<u>447 091</u>	<u>363 675</u>
Rentesats	3,00 %	3,00 %

Dokumentet er signert digitalt av:

- Opsahl, Anders (07.05.1971), 19.04.2021
- Falchenberg, Andre (22.10.1978), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge