



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 610 650
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KARAKTER BOLIG AS
Forretningsadresse: c/o Opsahl AS
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Moore AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	60 987 529	142 176 805
Annen driftsinntekt			147 733
Sum inntekter		60 987 529	142 324 538
Kostnader			
Varekostnad	2	63 950 212	123 053 022
Annen driftskostnad	3	669 654	260 922
Sum kostnader		64 619 866	123 313 944
Driftsresultat		-3 632 337	19 010 595
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78 897	49 356
Annen finansinntekt			6 251
Sum finansinntekter		78 897	55 607
Annen rentekostnad	4	770 548	3 239 149
Sum finanskostnader		770 548	3 239 149
Netto finans		-691 651	-3 183 542
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 323 988	15 827 053
Skattekostnad på resultat	5	-942 361	3 481 951
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 381 627	12 345 102
Årsresultat		-3 381 627	12 345 102
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 381 627	12 345 102
Totalresultat		-3 381 627	12 345 102
Overføringer og disponeringer			
Overført til/(fra) annen egenkapital		-3 381 627	12 345 102
Sum overføringer og disponeringer		-3 381 627	12 345 102



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.		150 000	150 000
Utsatt skattefordel	5		
Sum immaterielle eiendeler		150 000	150 000
Sum anleggsmidler		150 000	150 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	2, 6	221 301 354	179 475 272
Sum varer		221 301 354	179 475 272
Fordringer			
Kundefordringer		4 437 500	4 791 519
Andre kortsiktige fordringer	4	1 038 530	1 303 171
Sum fordringer		5 476 030	6 094 690
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		212 459	25 816 277
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		212 459	25 816 277
Sum omløpsmidler		226 989 843	211 386 239
SUM EIENDELER		227 139 843	211 536 239
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital	7	20 424 301	23 805 928
Sum opptjent egenkapital		20 424 301	23 805 928
Sum egenkapital	7	20 454 301	23 835 928
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	389 597	1 331 958
Sum avsetninger for forpliktelser		389 597	1 331 958
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		389 597	1 331 958
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	156 750 449	131 665 991
Leverandørgjeld	2, 4	20 810 204	18 111 838
Betalbar skatt	5	3 413 434	3 372 904
Gjeld til nærstående	4	21 115 967	28 926 406
Annen kortsiktig gjeld		4 205 891	4 291 214
Sum kortsiktig gjeld		206 295 945	186 368 353
Sum gjeld		206 685 542	187 700 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		227 139 843	211 536 239



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 714765

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Moore AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2024



Organisasjonsnr: 918 610 650
KARAKTER BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	60 987 529	142 176 805
Annen driftsinntekt			147 733
Sum inntekter		60 987 529	142 324 538
Kostnader			
Varekostnad	2	63 950 212	123 053 022
Annen driftskostnad	3	669 654	260 922
Sum kostnader		64 619 866	123 313 944
Driftsresultat		-3 632 337	19 010 595
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78 897	49 356
Annen finansinntekt			6 251
Sum finansinntekter		78 897	55 607
Annen rentekostnad	4	770 548	3 239 149
Sum finanskostnader		770 548	3 239 149
Netto finans		-691 651	-3 183 542
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-942 361	3 481 951
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 381 627	12 345 102
Årsresultat		-3 381 627	12 345 102
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 381 627	12 345 102
Totalresultat		-3 381 627	12 345 102
Overføringer og disponeringer			
Overført til/(fra) annen egenkapital		-3 381 627	12 345 102
Sum overføringer og disponeringer		-3 381 627	12 345 102



Organisasjonsnr: 918 610 650
KARAKTER BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.		150 000	150 000
Utsatt skattefordel	5		
Sum immaterielle eiendeler		150 000	150 000
Sum anleggsmidler		150 000	150 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	2, 6	221 301 354	179 475 272
Sum varer		221 301 354	179 475 272
Fordringer			
Kundefordringer		4 437 500	4 791 519
Andre kortsiktige fordringer	4	1 038 530	1 303 171
Sum fordringer		5 476 030	6 094 690
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		212 459	25 816 277
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		212 459	25 816 277
Sum omløpsmidler		226 989 843	211 386 239
SUM EIENDELER		227 139 843	211 536 239
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	20 424 301	23 805 928
Sum opptjent egenkapital		20 424 301	23 805 928
Sum egenkapital	7	20 454 301	23 835 928
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	389 597	1 331 958



Sum avsetninger for forpliktelser		389 597	1 331 958
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		389 597	1 331 958
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	156 750 449	131 665 991
Leverandørgjeld	2, 4	20 810 204	18 111 838
Betalbar skatt	5	3 413 434	3 372 904
Gjeld til nærstående	4	21 115 967	28 926 406
Annen kortsiktig gjeld		4 205 891	4 291 214
Sum kortsiktig gjeld		206 295 945	186 368 353
Sum gjeld		206 685 542	187 700 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		227 139 843	211 536 239



Organisasjonsnr: 918 610 650
KARAKTER BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Moore AS
Tullins gate 2
N-0166 Oslo
T +47 22 98 15 40
E info@moore-norway.no
Org.nr. NO 823 389 272 MVA
www.moore-norway.no

Til generalforsamlingen i
Karakter Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karakter Bolig AS som viser et underskudd på kr 3 381 627. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utfører og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 31. juli 2024
MOORE AS

Morten André Solheim
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Karakter Bolig AS

Resultatregnskap 01.01 - 31.12

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	60 987 529	142 176 805
Annen driftsinntekt		0	147 733
Sum driftsinntekter		<u>60 987 529</u>	<u>142 324 538</u>
Driftskostnader			
Varekostnad	2	63 950 212	123 053 022
Annen driftskostnad	3	669 654	260 922
Sum driftskostnader		<u>64 619 866</u>	<u>123 313 944</u>
Driftsresultat		<u>(3 632 337)</u>	<u>19 010 595</u>
Finansposter			
Annen renteinntekt		78 897	49 356
Annen finansinntekt		0	6 251
Rentekostnad til nærstående	4	(715 061)	(1 080 729)
Annen rentekostnad		(55 488)	(2 158 420)
Resultat av finansposter		<u>(691 651)</u>	<u>(3 183 542)</u>
Resultat før skattekostnad		(4 323 988)	15 827 053
Skattekostnad på resultat	5	(942 361)	3 481 951
Resultat		<u>(3 381 627)</u>	<u>12 345 102</u>
Årsresultat		<u>(3 381 627)</u>	<u>12 345 102</u>
Overføringer			
Overført til/(fra) annen egenkapital		(3 381 627)	12 345 102
Sum overføringer		<u>(3 381 627)</u>	<u>12 345 102</u>

Penneo Dokumentnøkkel: A3H7S-BFH30-2UV1V-6V607-E3MOG-3FN1V



Karakter Bolig AS

Balanse pr 31.12

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.		150 000	150 000
Sum immaterielle eiendeler		<u>150 000</u>	<u>150 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>150 000</u>	<u>150 000</u>
Omløpsmidler			
Varer	2, 6	221 301 354	179 475 272
Fordringer			
Kundefordringer		4 437 500	4 791 519
Andre kortsiktige fordringer	4	<u>1 038 530</u>	<u>1 303 171</u>
Sum fordringer		<u>5 476 030</u>	<u>6 094 690</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>212 459</u>	<u>25 816 277</u>
Sum omløpsmidler		<u>226 989 843</u>	<u>211 386 239</u>
Sum eiendeler		<u>227 139 843</u>	<u>211 536 239</u>

Penneo Dokumentnr.: A3H7S-BFH30-2UV1V-6V607-E3MOG-3FNTV



Karakter Bolig AS

Balanse pr 31.12

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	20 424 301	23 805 928
Sum opptjent egenkapital		<u>20 424 301</u>	<u>23 805 928</u>
Sum egenkapital	7	<u>20 454 301</u>	<u>23 835 928</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	389 597	1 331 958
Sum avsetning for forpliktelser		<u>389 597</u>	<u>1 331 958</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	156 750 449	131 665 991
Leverandørgjeld	2, 4	20 810 204	18 111 838
Betalbar skatt	5	3 413 434	3 372 904
Gjeld til nærstående	4	21 115 967	28 926 406
Annen kortsiktig gjeld		4 205 891	4 291 214
Sum kortsiktig gjeld		<u>206 295 945</u>	<u>186 368 353</u>
Sum gjeld		<u>206 685 542</u>	<u>187 700 311</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>227 139 843</u>	<u>211 536 239</u>

Oslo, 30.06.2024
Styret i Karakter Bolig AS

Andre Falchenberg
styreleder

Anders Opsahl
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Karakter Bolig AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-4 323 988	15 827 053
Endring i varelager		-41 826 082	-86 537 077
Endring i kundefordringer		354 019	57 579 947
Endring i leverandørgjeld		2 698 367	6 226 266
Endring i andre tidsavgrensningsposter		219 848	1 020 122
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-42 877 837</u>	<u>-5 883 689</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		17 274 019	29 534 856
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>17 274 019</u>	<u>29 534 856</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		<u>-25 603 818</u>	<u>23 651 167</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		25 816 277	2 165 110
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>212 459</u>	<u>25 816 277</u>

Penneo Dokumentnøkkel: A3H7S-BFH30-2UV1V-6V607-E3MOG-3FN1V



Karakter Bolig AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter

Inntektsføring skjer etter løpende avregnings-metode med fortjeneste. Se også avsnitt om prinsippendring nedenfor.

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.

Fordringer

Kundefordringer gjelder opptjent kontraktsinntekt.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Prosjekter i egen regi

Selskapet har flere eiendomsprosjekt bestående av eksisterende boligmasse og oppføring av nye boenheter. I 2023 er flere enheter solgt, og det er beregnet en ferdighetsgrad og inntektsført etter løpende avregningsmetode.

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 stilt gjennom forsikringsselskap.

Note 3 Lønnskostnader, ytelser til ledende personer mv.

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha pensjonsordning iht. til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Fenneo Dokumentnrøkke: A3H7S-BFH30-2UV1V-6V607-E3MOG-3FNTV



Karakter Bolig AS

Noter

Note 4 Mellomværende med nærstående

Fordringer	2023	2022
Andre kortsiktige fordringer konsern	480 222	480 222
Sum	480 222	480 222
Gjeld	2023	2022
Location Holding AS	7 169 115	16 989 852
Rostad Bygg AS	10 791 305	8 902 376
Leverandørgjeld nærstående	8 885 766	6 510 996
Opsahl Holding AS	3 155 546	3 034 178
Sum	30 001 732	35 437 402
Renter		
Location Holding AS	204 764	632 099
Rostad Bygg AS	388 929	342 400
Opsahl Holding AS	121 368	106 230
Sum	715 061	1 080 729
Rentesats	3,00 %	3,00 %

Penneo Dokumentnøkkel: A3H7S-BFH30-2UV1V-6V607-E3MOG-3FNTV

**Karakter Bolig AS****Noter****Note 5 Skatt**

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	3 372 904
Endring i utsatt skattefordel	-942 361	109 047
Skattekostnad ordinært resultat	-942 361	3 481 951
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-4 323 988	15 827 053
Permanente forskjeller	40 530	0
Endring i midlertidige forskjeller	-15 060 946	3 929 225
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-4 424 895
Skattepliktig inntekt	-19 344 405	15 331 382
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	3 372 904
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	3 413 434	0
Sum betalbar skatt i balansen	3 413 434	3 372 904

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	22 865 302	7 904 356	-14 960 946
Avsetninger mv	-1 750 000	-1 850 000	-100 000
Sum	21 115 302	6 054 356	-15 060 946
Akkumulert fremførbart underskudd	-19 344 405	0	19 344 405
Grunnlag for utsatt skatt	1 770 897	6 054 356	4 283 458
Utsatt skatt (22 %)	389 597	1 331 958	942 361

Note 6 Gjeld og pantstillelser

Gjeld	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	156 750 449	131 665 991
Sum	156 750 449	131 665 991
Pantsatte eiendeler:		
Prosjekter i egen regi	221 301 354	179 475 272
Sum	221 301 354	179 475 272



Karakter Bolig AS

Noter

Note 7 Egenkapital og aksjonæropplysninger

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Balanse 01.01	30 000	23 805 928	23 835 928
Årets resultat	0	-3 381 627	-3 381 627
Balanse 31.12	30 000	20 424 301	20 454 301

Selskapets aksjekapital består av 100 aksjer pålydende kr 300. Selskapet har pr 31.12 følgende aksjonærer:

	Antall aksjer	Verv
Postad Bygg AS	50	Styremedlem
Location Holding AS	50	Styreleder
Sum	100	

Penneo Dokumentnøkkel: A3H7S-BFH30-2UV1V-6V607-E3MOG-3FN1V



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."

Opsahl, Anders

Styremedlem

På vegne av: Location Holding AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-892497

IP: 46.19.xxx.xxx

2024-07-31 11:16:22 UTC



Falchenberg, Andre Knut

Styreleder

På vegne av: Location Holding AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1261471

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-07-31 15:24:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A3H75-BFH30-2U1V1V-6V607-E3MOG-3FNIV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsberetning 2023 - Karakter Bolig AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Karakter Bolig AS har som virksomhet å rehabilitere og bygge nye boliger. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Fremtidig utvikling

På grunn av økt rente har etterspørselen etter selskapets eiendommer falt to år på rad. Selskapet er prisgitt markedsutvikling på eiendom som man har liten påvirkning på. Til tross for økt usikkerhet, forventes selskapets markedsposisjon og finansielle stilling å kunne bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling i tiden fremover.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet falt fra kr 142 176 805 i 2022 til kr 60 987 529 i 2023. Årsresultatet ble negativt med kr 3 381 627 i 2023 mot positivt kr 12 345 102 i 2022.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Karakter Bolig AS er i liten grad eksponert for finansiell risiko ut over endringer i det norske rentenivå. Selskapet benytter ikke finansielle instrumenter. Selskapets gjeld er i norsk valuta.

Markedsrisiko

Karakter Bolig AS er lite eksponert for endringer i valutakurser. Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav.

Likviditetsrisiko

Styret vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende. Selskapet har fokus på ferdigstillelse og rask overlevering ved eiendomsoverdragelse.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets underskudd dekkes i sin helhet av annen egenkapital.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ikke ansatte.

Likestilling og diskriminering

Selskapet har ikke ansatte. Selskapets styre består av to menn.

Redegjørelse etter åpenhetsloven

Styret henviser til redegjørelsen som er gitt på hjemmesidene til Opsahl Gruppen, som direkte og indirekte eier 70 % av Karakter Bolig AS: <https://opsahlgruppen.no/apenhetsloven/>



Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad.
Selskapets virksomhet er ikke i vesentlig grad regulert av konsesjoner eller pålegg av miljømessig karakter.

Oslo, 30. juni 2024

Andre Falchenberg
Styrets leder

Anders Opsahl
Styremedlem



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."

Opsahl, Anders

Styremedlem

På vegne av: Location Holding AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-892497

IP: 46.19.xxx.xxx

2024-07-31 11:16:22 UTC



Falchenberg, Andre Knut

Styreleder

På vegne av: Loacation Holding AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1261471

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-07-31 15:24:03 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Penneo Dokumentnøkkel: QFQEB-YFHW4-ZOYZA-WYTHO-474KL-NNTIG