



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 346 086
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGSPESIALISTEN AS
Forretningsadresse: Mathias Bruns gate 3
8657 MOSJØEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Frode Andre Thomassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

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, 22.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		18 796 249	17 402 482
Annen driftsinntekt		72 713	6 696
Sum inntekter		18 868 962	17 409 178
Kostnader			
Varekostnad		15 650 500	14 391 333
Lønnskostnad	1, 2, 3	1 548 074	1 368 955
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	58 918	42 946
Annen driftskostnad	5	1 286 326	1 134 004
Sum kostnader		18 543 818	16 937 238
Driftsresultat		325 144	471 940
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 992	79
Sum finansinntekter		1 992	79
Annen rentekostnad		84 528	89 649
Sum finanskostnader		84 528	89 649
Netto finans		-82 536	-89 570
Resultat før skattekostnad		242 608	382 369
Skattekostnad	6, 7	53 374	84 221
Årsresultat		189 234	298 149
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	170 964	298 149
Annen egenkapital	8	18 270	0
Sum overføringer og disponeringer		189 234	298 149



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6, 7	555 804	609 177
Sum immaterielle eiendeler		555 804	609 177
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4, 9	351 244	78 089
Sum varige driftsmidler		351 244	78 089
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	150 000	150 000
Sum finansielle anleggsmidler		150 000	150 000
Sum anleggsmidler		1 057 047	837 266
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	9	1 900 536	353 470
Sum varer		1 900 536	353 470
Fordringer			
Kundefordringer	10	756 840	151 750
Andre kortsiktige fordringer		76 315	288 477
Sum fordringer		833 155	440 227
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	143 999	44 069
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		143 999	44 069
Sum omløpsmidler		2 877 690	837 765
SUM EIENDELER		3 934 737	1 675 031



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 12	625 000	625 000
Sum innskutt egenkapital		625 000	625 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	18 270	0
Udekket tap	8	0	170 964
Sum opptjent egenkapital		18 270	-170 964
Sum egenkapital		643 270	454 036
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 097 078	354 019
Sum annen langsiktig gjeld		1 097 078	354 019
Sum langsiktig gjeld		1 097 078	354 019
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 298 744	215 147
Skyldige offentlige avgifter	11	195 420	226 580
Annen kortsiktig gjeld		700 224	425 249
Sum kortsiktig gjeld		2 194 388	866 976
Sum gjeld		3 291 467	1 220 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 934 737	1 675 032



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 417634

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 346 086
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGSPESIALISTEN AS
Forretningsadresse: Mathias Bruns gate 3
8657 MOSJØEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Frode Andre Thomassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

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: 987 346 086
BOLIGSPESIALISTEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		18 796 249	17 402 482
Annen driftsinntekt		72 713	6 696
Sum inntekter		18 868 962	17 409 178
Kostnader			
Varekostnad		15 650 500	14 391 333
Lønnskostnad	1, 2, 3	1 548 074	1 368 955
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	58 918	42 946
Annen driftskostnad	5	1 286 326	1 134 004
Sum kostnader		18 543 818	16 937 238
Driftsresultat		325 144	471 940
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 992	79
Sum finansinntekter		1 992	79
Annen rentekostnad		84 528	89 649
Sum finanskostnader		84 528	89 649
Netto finans		-82 536	-89 570
Resultat før skattekostnad		242 608	382 369
Skattekostnad	6, 7	53 374	84 221
Årsresultat		189 234	298 149
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	170 964	298 149
Annen egenkapital	8	18 270	0
Sum overføringer og disponeringer		189 234	298 149



Organisasjonsnr: 987 346 086
BOLIGSPESIALISTEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6, 7	555 804	609 177
Sum immaterielle eiendeler		555 804	609 177
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4, 9	351 244	78 089
Sum varige driftsmidler		351 244	78 089
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	150 000	150 000
Sum finansielle anleggsmidler		150 000	150 000
Sum anleggsmidler		1 057 047	837 266
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	9	1 900 536	353 470
Sum varer		1 900 536	353 470
Fordringer			
Kundefordringer	10	756 840	151 750
Andre kortsiktige fordringer		76 315	288 477
Sum fordringer		833 155	440 227
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	143 999	44 069
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		143 999	44 069
Sum omløpsmidler		2 877 690	837 765
SUM EIENDELER		3 934 737	1 675 031

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 12	625 000	625 000
Sum innskutt egenkapital		625 000	625 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	18 270	0
Udekket tap	8	0	170 964
Sum opptjent egenkapital		18 270	-170 964
Sum egenkapital		643 270	454 036
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 097 078	354 019
Sum annen langsiktig gjeld		1 097 078	354 019
Sum langsiktig gjeld		1 097 078	354 019
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 298 744	215 147
Skyldige offentlige avgifter	11	195 420	226 580
Annen kortsiktig gjeld		700 224	425 249
Sum kortsiktig gjeld		2 194 388	866 976
Sum gjeld		3 291 467	1 220 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 934 737	1 675 032



Organisasjonsnr: 987 346 086
BOLIGSPESIALISTEN 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. Varebeholdninger Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Arbeid under utførelse Prosjekter under tilvirkning vurderes etter tilvirkningsverdi med tillegg av fortjeneste, løpende avregningsmetode. Investeringer i andre selskaper Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående 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. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. 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. Tomter avskrives ikke. 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.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret



2.40

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1321195.00	1140256.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	74758.00	69529.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	131073.00	121697.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21048.00	37473.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1548074.00	1368955.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Note
10

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>
	141750.00	151750.00

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

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskaper eier 100% av aksjene i BOLIGSPESIALISTEN BYGG AS.

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

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

Note

9

Gjeld

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



580000.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
1097078.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
1564673.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Tomtene er balanseført til 1 203 470. Driftstilbehør er balanseført til 361 203. Kredittinstitusjoner har tatt pant i: 2 000 000: Tomter 1 000 000: Driftstilbehør 4 000 000: Varelager 4 000 000: Factoringavtale



Årsregnskap for
BOLIGSPESIALISTEN AS

987346086

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

 BankID Signing
Roger Nevervei (Boligspesialist
2025-04-23

 BankID Signing
Frode André Thomassen (Bolig
2025-04-23





BOLIGSPESIALISTEN AS

987 346 086

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		18 796 249	17 402 482
Annen driftsinntekt		72 713	6 696
Sum driftsinntekter		18 868 962	17 409 178
Driftskostnader			
Varekostnad		-15 650 500	-14 391 333
Lønnskostnad	1, 2, 3	-1 548 074	-1 368 955
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-58 918	-42 946
Annen driftskostnad	5	-1 286 326	-1 134 004
Sum driftskostnader		-18 543 818	-16 937 238
Driftsresultat		325 144	471 940
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 992	79
Sum finansinntekter		1 992	79
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-84 528	-89 649
Sum finanskostnader		-84 528	-89 649
Netto finans		-82 536	-89 570
Resultat før skattekostnad		242 608	382 369
Skattekostnad	6, 7	-43 534	
Årsresultat		199 074	
Overføringer			
Annen egenkapital	8	28 110	0
Udekket tap	8	170 964	298 149
Sum overføringer		199 074	298 149

 BankID Signing
Roger Nøvervei (Boligspesialist
2025-04-23)

 BankID Signing
Frode André Thomassen (Bolig
2025-04-23)





BOLIGSPESIALISTEN AS

987 346 086

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6, 7	565 643	609 177
Sum immaterielle eiendeler		565 643	609 177
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4, 9	351 244	78 089
Sum varige driftsmidler		351 244	78 089
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	150 000	150 000
Sum finansielle anleggsmidler		150 000	150 000
Sum anleggsmidler		1 066 887	837 266
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	9	1 900 536	353 470
Sum varer		1 900 536	353 470
Fordringer			
Kundefordringer	10	756 840	151 750
Andre kortsiktige fordringer		76 315	
Sum fordringer		833 155	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	143 999	44 069
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		143 999	44 069
Sum omløpsmidler		2 877 690	837 765
SUM EIENDELER		3 944 577	1 675 032

 BankID Signing
Roger Nævervei (Boligspesialist
2025-04-23

 BankID Signing
Frøde André Thomassen (Bolig
2025-04-23



BOLIGSPESIALISTEN AS

987 346 086

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 12	625 000	625 000
Sum innskutt egenkapital		625 000	625 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	28 110	0
Udekket tap	8	0	-170 964
Sum opptjent egenkapital		28 110	-170 964
Sum egenkapital		653 110	454 036
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 097 078	354 019
Sum annen langsiktig gjeld		1 097 078	354 019
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 298 744	215 147
Skyldige offentlige avgifter	11	195 420	226 580
Annen kortsiktig gjeld		700 224	425 249
Sum kortsiktig gjeld		2 194 388	866 976
Sum gjeld		3 291 467	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 944 577	

 BankID Signing
Roger Nevervei (Boligspesialist
2025-04-23

 BankID Signing
Frode André Thomassen (Bolig
2025-04-23

MOSJØEN, 16.04.2025

Frode André Thomassen
styrets leder / daglig leder

Roger Nevervei
styremedlem



BOLIGSPESIALISTEN AS
987 346 086

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.

Varebeholdninger

Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Arbeid under utførelse

Prosjekter under tilvirkning vurderes etter tilvirkningsverdi med tillegg av fortjeneste, løpende avregningsmetode.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midle kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående



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.

Salgsinntekter

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

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. Tomter avskrives ikke.

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.



BOLIGSPESIALISTEN AS
987 346 086

 BankID Signing
Roger Nevervei (Boligspesialist
2025-04-23

 BankID Signing
Frode André Thomassen (Bolig
2025-04-23



BOLIGSPESIALISTEN AS
987 346 086

Note 1 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 2,4

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	1 321 195	1 140 256
Arbeidsgiveravgift	74 758	69 529
Pensjonskostnader	131 073	121 697
Andre relaterte ytelser	21 048	37 473
Sum	1 548 074	1 368 955

Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	187 966	66 432	254 398
Tilgang i året	349 500	0	349 500
Avgang i året	-124 465	0	-124 465
Anskaffelseskost pr 31.12	413 001	66 432	479 433
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-109 877	-66 432	-176 309
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-61 757	-66 432	-128 189
Balanseført verdi pr 31.12	351 244	0	351 244
Årets av- og nedskrivninger	58 918	0	58 918
Økonomisk levetid	3 - 5	0 - 12	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 5 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	26 500	25 500
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	26 500	25 500



BOLIGSPESIALISTEN AS
987 346 086

Note 6 - Spesifisering av skatt



Skattekostnad	2024	2023
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	43 534	84 221
Skattekostnad	43 534	84 221
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	242 608	382 369
Permanente forskjeller	0	454
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-4 546 696	364 137
- Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-746 960
Skattepliktig inntekt	-4 304 088	0

Note 7 - 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	-37 798	360 800	-398 598
Omløpsmidler	0	4 301 098	-4 301 098
Gevinst- og tapskonto	1 015 000	812 000	203 000
Fremførbart underskudd	-3 696 190	-8 045 004	4 348 814
Kortsiktig gjeld	-50 000	0	-50 000
Netto forskjeller	-2 768 988	-2 571 106	-197 882
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-2 768 988	-2 571 106	
Utsatt skattefordel 31.12.2024 basert på 22 %	-609 177	-565 643	

 BankID Sigring
Roger Novervei (Boligspesialist
2025-04-23
 BankID Sigring
Frode André Thomassen (Bolig
2025-04-23

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	625 000	0	-170 964	454 036
Årsresultat	0	28 110	170 964	199 074
Egenkapital 31.12.2024	625 000	28 110	0	653 110



BOLIGSPESIALISTEN AS
987 346 086

Note 9 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	580 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	1 097 078
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	1 564 673
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Tomtene er balanseført til 1 203 470.
Driftstilbehør er balanseført til 361 203.

Kredittinstitusjoner har tatt pant i:

2 000 000: Tomter
1 000 000: Driftstilbehør
4 000 000: Varelager
4 000 000: Factoringavtale


Note 10 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.


Fordringer

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	141 750	151 750

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskaper eier 100% av aksjene i BOLIGSPESIALISTEN BYGG AS.

 BankID Signing
Roger Nevervei (Boligspesialist
2025-04-23)

 BankID Signing
Frode André Thomassen (Bolig
2025-04-23)

Note 11 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med	71 473
Skyldig skattetrekk	-71 472

Note 12 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	6 250	100	625 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
JR Drift og Vedlikehold AS	3 333	53,33	Ordinære
Thomsen Invest AS	1 667	26,67	Ordinære
Frode Andr Thomassen	313	5,01	Ordinære
Roger Nevervei	313	5,01	Ordinære
Jørn Kjetil Nevervei	312	4,99	Ordinære
Torstein Andreas Nevervei	312	4,99	Ordinære
Totalt antall aksjer	6 250	100	

Mer om aksjer og aksjonærer

Frode André Thomassen er styrets leder/daglig leder.



Til generalforsamlingen i Boligspesialisten AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligspesialisten AS som viser et overskudd på NOK 199 074. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

www.esrevisjon.no
post@esrevisjon.no

ES Revisjon AS
Hans Egedes Gate 19, 9406 Harstad
Foretaksnummer: 997 820 266 MVA
Godkjent revisjonselskap – Autorisert regnskapsførerselskap

Telefon: 970 68500



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>

Harstad, 24. april 2025

ES Revisjon AS

Sveinung Karlsten
Statsautorisert revisor



Årsregnskap for
BOLIGSPESIALISTEN AS

987346086

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



BOLIGSPESIALISTEN AS
987 346 086

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		18 796 249	17 402 482
Annen driftsinntekt		72 713	6 696
Sum driftsinntekter		18 868 962	17 409 178
Driftskostnader			
Varekostnad		-15 650 500	-14 391 333
Lønnskostnad	1, 2, 3	-1 548 074	-1 368 955
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-58 918	-42 946
Annen driftskostnad	5	-1 286 326	-1 134 004
Sum driftskostnader		-18 543 818	-16 937 238
Driftsresultat		325 144	471 940
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 992	79
Sum finansinntekter		1 992	79
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-84 528	-89 649
Sum finanskostnader		-84 528	-89 649
Netto finans		-82 536	-89 570
Resultat før skattekostnad		242 608	382 369
Skattekostnad	6, 7	-53 374	-84 221
Årsresultat		189 234	298 149
Overføringer			
Annen egenkapital	8	18 270	0
Udekket tap	8	170 964	298 149
Sum overføringer		189 234	298 149



BOLIGSPESIALISTEN AS
987 346 086

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6, 7	555 804	609 177
Sum immaterielle eiendeler		555 804	609 177
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4, 9	351 244	78 089
Sum varige driftsmidler		351 244	78 089
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	150 000	150 000
Sum finansielle anleggsmidler		150 000	150 000
Sum anleggsmidler		1 057 047	837 266
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	9	1 900 536	353 470
Sum varer		1 900 536	353 470
Fordringer			
Kundefordringer	10	756 840	151 750
Andre kortsiktige fordringer		76 315	288 477
Sum fordringer		833 155	440 227
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	143 999	44 069
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		143 999	44 069
Sum omløpsmidler		2 877 690	837 765
SUM EIENDELER		3 934 737	1 675 032



BOLIGSPESIALISTEN AS
987 346 086

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 12	625 000	625 000
Sum innskutt egenkapital		625 000	625 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	18 270	0
Udekket tap	8	0	-170 964
Sum opptjent egenkapital		18 270	-170 964
Sum egenkapital		643 270	454 036
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 097 078	354 019
Sum annen langsiktig gjeld		1 097 078	354 019
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 298 744	215 147
Skyldige offentlige avgifter	11	195 420	226 580
Annen kortsiktig gjeld		700 224	425 249
Sum kortsiktig gjeld		2 194 388	866 976
Sum gjeld		3 291 467	1 220 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 934 737	1 675 032

MOSJØEN, 16.04.2025

Frode André Thomassen
styrets leder / daglig leder

Roger Nevervei
styremedlem



BOLIGSPESIALISTEN AS
987 346 086

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.

Varebeholdninger

Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Arbeid under utførelse

Prosjekter under tilvirkning vurderes etter tilvirkningsverdi med tillegg av fortjeneste, løpende avregningsmetode.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående

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.

Salgsinntekter

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

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. Tomter avskrives ikke.

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.



BOLIGSPESIALISTEN AS
987 346 086



BOLIGSPESIALISTEN AS
987 346 086

Note 1 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 2,4

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	1 321 195	1 140 256
Arbeidsgiveravgift	74 758	69 529
Pensjonskostnader	131 073	121 697
Andre relaterte ytelser	21 048	37 473
Sum	1 548 074	1 368 955

Note 3 - Obligatorisk tjenstepensjon

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

Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	187 966	66 432	254 398
Tilgang i året	349 500	0	349 500
Avgang i året	-124 465	0	-124 465
Anskaffelseskost pr 31.12	413 001	66 432	479 433
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-109 877	-66 432	-176 309
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-61 757	-66 432	-128 189
Balanseført verdi pr 31.12	351 244	0	351 244
Årets av- og nedskrivninger	58 918	0	58 918
Økonomisk levetid	3 - 5	0 - 12	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 5 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	26 500	25 500
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	26 500	25 500



BOLIGSPESIALISTEN AS
987 346 086

Note 6 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	53 374	84 221
Skattekostnad	53 374	84 221
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	242 608	382 369
Permanente forskjeller	0	454
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-4 546 696	364 137
- Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-746 960
Skattepliktig inntekt	-4 304 088	0

Note 7 - 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	-37 798	360 800	-398 598
Omløpsmidler	0	4 301 098	-4 301 098
Gevinst- og tapskonto	1 015 000	812 000	203 000
Fremførbart underskudd	-3 696 190	-8 000 278	4 304 088
Kortsiktig gjeld	-50 000	0	-50 000
Netto forskjeller	-2 768 988	-2 526 380	-242 608
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-2 768 988	-2 526 380	-242 608
Utsatt skattefordel 31.12.2024 basert på 22 %	-609 177	-555 804	-53 374

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	625 000	0	-170 964	454 036
Årsresultat	0	18 270	170 964	189 234
Egenkapital 31.12.2024	625 000	18 270	0	643 270



BOLIGSPESIALISTEN AS
987 346 086

Note 9 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	580 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	1 097 078
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	1 564 673
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Tomtene er balanseført til 1 203 470.

Driftstilbehør er balanseført til 361 203.

Kredittinstitusjoner har tatt pant i:

2 000 000: Tomter

1 000 000: Driftstilbehør

4 000 000: Varelager

4 000 000: Factoringavtale

Note 10 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	141 750	151 750

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskaper eier 100% av aksjene i BOLIGSPESIALISTEN BYGG AS.

Note 11 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	71 473
Skyldig skattetrekk	-71 472

Note 12 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	6 250	100	625 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
JR Drift og Vedlikehold AS	3 333	53,33	Ordinære
Thomsen Invest AS	1 667	26,67	Ordinære
Frode Andr Thomassen	313	5,01	Ordinære
Roger Nevervei	313	5,01	Ordinære
Jørn Kjetil Nevervei	312	4,99	Ordinære
Torstein Andreas Nevervei	312	4,99	Ordinære
Totalt antall aksjer	6 250	100	

Mer om aksjer og aksjonærer

Frode André Thomassen er styrets leder/daglig leder.