



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 067 955
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ETAT BOLIG AS
Forretningsadresse: Søbstadveien 1
7080 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Tor Arne Brå
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 25.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		763 433	715 106
Sum inntekter		763 433	715 106
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		199 947	197 265
Annen driftskostnad	1	415 133	414 048
Sum kostnader		615 080	611 314
Driftsresultat		148 353	103 793
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		865	23 351
Sum finansinntekter		865	23 351
Annen rentekostnad		697 525	712 359
Sum finanskostnader		697 525	712 359
Netto finans		-696 660	-689 008
Resultat før skattekostnad		-548 307	-585 216
Skattekostnad	2, 3	-119 647	-133 560
Årsresultat		-428 660	-451 656
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		0	3 000 000
Annen egenkapital		-428 660	-3 451 656



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	21 062 498	20 798 112
Maskiner og anlegg	4	4 500	9 602
Sum varige driftsmidler		21 066 998	20 807 714
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	5	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap		6 008 220	6 008 220
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 6	1 504 568	2 130 508
Andre langsiktige fordringer	6	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		7 512 788	8 138 728
Sum anleggsmidler		28 579 786	28 946 442
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	8 000
Konsernfordringer	5	0	0
Sum fordringer		0	8 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		55 472	842 494
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		55 472	842 494
Sum omløpsmidler		55 472	850 494



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
SUM EIENDELER		28 635 258	29 796 935
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	200 000	200 000
Overkurs	8	840	840
Sum innskutt egenkapital		200 840	200 840
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	9 773 570	10 202 230
Sum opptjent egenkapital		9 773 570	10 202 230
Sum egenkapital		9 974 410	10 403 070
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2, 3	894 572	1 183 225
Sum avsetninger for forpliktelser		894 572	1 183 225
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	11 000 000	11 000 000
Langsiktig konserngjeld	5, 9	6 439 267	6 852 671
Sum annen langsiktig gjeld		17 439 267	17 852 671
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 530	35 748
Betalbar skatt	2, 3	169 006	215 669
Kortsiktig konserngjeld	5	0	0
Annen kortsiktig gjeld		103 473	106 553
Sum kortsiktig gjeld		327 009	357 969
Sum gjeld		18 660 848	19 393 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 635 258	29 796 935



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 356323

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 996 067 955
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ETAT BOLIG AS
Forretningsadresse: Søbstadveien 1
7080 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Tor Arne Brå
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.02.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Organisasjonsnr: 996 067 955
ETAT BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		763 433	715 106
Sum inntekter		763 433	715 106
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		199 947	197 265
Annen driftskostnad	1	415 133	414 048
Sum kostnader		615 080	611 314
Driftsresultat		148 353	103 793
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		865	23 351
Sum finansinntekter		865	23 351
Annen rentekostnad		697 525	712 359
Sum finanskostnader		697 525	712 359
Netto finans		-696 660	-689 008
Resultat før skattekostnad		-548 307	-585 216
Skattekostnad	2, 3	-119 647	-133 560
Årsresultat		-428 660	-451 656
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		0	3 000 000
Annen egenkapital		-428 660	-3 451 656



Organisasjonsnr: 996 067 955
ETAT BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	4	21 062 498	20 798 112
Maskiner og anlegg	4	4 500	9 602
Sum varige driftsmidler		21 066 998	20 807 714
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern			
	5	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap		6 008 220	6 008 220
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 6	1 504 568	2 130 508
Andre langsiktige fordringer	6	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		7 512 788	8 138 728
Sum anleggsmidler		28 579 786	28 946 442
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
		0	8 000
Konsernfordringer	5	0	0
Sum fordringer		0	8 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		55 472	842 494
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		55 472	842 494
Sum omløpsmidler		55 472	850 494
SUM EIENDELER		28 635 258	29 796 935



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	200 000	200 000
Overkurs	8	840	840
Sum innskutt egenkapital		200 840	200 840

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	9 773 570	10 202 230
Sum opptjent egenkapital		9 773 570	10 202 230

Sum egenkapital 9 974 410 10 403 070

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	2, 3	894 572	1 183 225
Sum avsetninger for forpliktelses		894 572	1 183 225

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9	11 000 000	11 000 000
Langsiktig konserngjeld	5, 9	6 439 267	6 852 671
Sum annen langsiktig gjeld		17 439 267	17 852 671

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		54 530	35 748
Betalbar skatt	2, 3	169 006	215 669
Kortsiktig konserngjeld	5	0	0
Annen kortsiktig gjeld		103 473	106 553
Sum kortsiktig gjeld		327 009	357 969

Sum gjeld 18 660 848 19 393 865

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 28 635 258 29 796 935



Organisasjonsnr: 996 067 955
ETAT BOLIG 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.
Art av virksomhet og virksomhetssted
Drift
og utvikling av fast eiendom. Selskapet skal også kunne delta i tilsvarende virksomhet gjennom aksjetegning. Virksomheten drives fra selskapets lokaler i Trondheim.
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.
Skatt
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.
Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



Fortsatt drift
Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om
fortsatt drift.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
4

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	21016969.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	459231.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	21476200.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	409202.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	21066998.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	199947.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note
5

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>
	1504568.00	2130507.00

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6439267.00	6852671.00

Note

6

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
1504568.00

Mer om fordringer

Selskapet har følgende fordringer på tilknyttede selskaper:

Etat Eiendom
AS kroner 475 094,-
Gyldenskog AS kroner 503 080,-
Bedvin Holding AS kroner
51 300,-
Heimdalsveien 9 Næring AS kroner 475 094,-

Summert kroner 1 504
568,-

Note

9

Gjeld

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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
11000000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Selskapet har gjeld på kroner 11 000 000,- i Handelsbanken. Kostnadsførte renter i inntektsåret er kroner 692 729.

Eiendeler i form av bygningsmasse
er stilt som sikkerhet.



Mer om gjeld



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i Etat Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Etat Bolig AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- 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 2025 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



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

BDO AS

John Krogstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2DFT3-1Z5CK-DML-4N-XBKXL-GQCVO-X58TB



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."

John Krogstad

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-473184

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-25 09:16:04 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 2DFT3-1Z5CK-DML4N-XBKXL-GQCV0-X58TB

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Årsregnskap for
ETAT BOLIG AS

996067955

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



ETAT BOLIG AS
996 067 955

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		763 433	715 106
Sum driftsinntekter		763 433	715 106
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-199 947	-197 265
Annen driftskostnad	1	-415 133	-414 048
Sum driftskostnader		-615 080	-611 314
Driftsresultat		148 353	103 793
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		865	23 351
Sum finansinntekter		865	23 351
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-697 525	-712 359
Sum finanskostnader		-697 525	-712 359
Netto finans		-696 660	-689 008
Resultat før skattekostnad		-548 307	-585 216
Skattekostnad	2, 3	119 647	133 560
Årsresultat		-428 660	-451 656
Overføringer			
Tilleggsutbytte		0	3 000 000
Annen egenkapital		-428 660	-3 451 656
Sum overføringer		-428 660	-451 656



ETAT BOLIG AS
996 067 955

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	21 062 498	20 798 112
Maskiner og anlegg	4	4 500	9 602
Sum varige driftsmidler		21 066 998	20 807 714
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		6 008 220	6 008 220
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 6	1 504 568	2 130 508
Sum finansielle anleggsmidler		7 512 788	8 138 728
Sum anleggsmidler		28 579 786	28 946 442
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	8 000
Sum fordringer		0	8 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		55 472	842 494
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		55 472	842 494
Sum omløpsmidler		55 472	850 494
SUM EIENDELER		28 635 258	29 796 935



ETAT BOLIG AS
996 067 955

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	200 000	200 000
Overkurs	8	840	840
Sum innskutt egenkapital		200 840	200 840
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	9 773 570	10 202 230
Sum opptjent egenkapital		9 773 570	10 202 230
Sum egenkapital		9 974 410	10 403 070
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	2, 3	894 572	1 183 225
Sum avsetning for forpliktelser		894 572	1 183 225
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	11 000 000	11 000 000
Langsiktig konserngjeld	5, 9	6 439 267	6 852 671
Sum annen langsiktig gjeld		17 439 267	17 852 671
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 530	35 748
Betalbar skatt	2, 3	169 006	215 669
Annen kortsiktig gjeld		103 473	106 553
Sum kortsiktig gjeld		327 009	357 969
Sum gjeld		18 660 848	19 393 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 635 258	29 796 935

HEIMDAL, 24.02.2026

Sigbjørn Gyldenskog Berstad
styrets leder

Egil Brå
styremedlem

Tor Arne Brå
styremedlem / daglig leder



ETAT BOLIG AS
996 067 955

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Art av virksomhet og virksomhetssted

Drift og utvikling av fast eiendom. Selskapet skal også kunne delta i tilsvarende virksomhet gjennom aksjetegning. Virksomheten drives fra selskapets lokaler i Trondheim.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.



ETAT BOLIG AS
996 067 955

Note 1 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2025	2024
Revisjon	67 224	55 886
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	67 224	55 886

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	169 006	215 669
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-288 653	-349 229
Skattekostnad	-119 647	-133 560
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-548 307	-585 216
Permanente forskjeller	4 459	-21 876
+/- Endring i midlertidige forskjeller	1 312 059	1 587 405
Skattepliktig inntekt	768 211	980 313
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	169 006	215 669
Betalbar skatt i balansen	169 006	215 669

Note 3 - 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:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	-196 084	-393 267	197 183
Gevinst- og tapskonto	5 574 379	4 459 503	1 114 876
Netto forskjeller	5 378 295	4 066 236	1 312 059
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	5 378 295	4 066 236	1 312 059
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	1 183 225	894 572	288 653

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	21 016 969
Tilgang i året	459 231
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	21 476 200
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-409 202
Balanseført verdi per 31.12.	21 066 998
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	199 947



ETAT BOLIG AS
996 067 955

Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 504 568	2 130 507

Annen langsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	6 439 267	6 852 671

Note 6 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	1 504 568
---	-----------

Mer om fordringer

Selskapet har følgende fordringer på tilknyttede selskaper:

Etat Eiendom AS kroner 475 094,-
Gyldenskog AS kroner 503 080,-
Bedvin Holding AS kroner 51 300,-
Heimdalsveien 9 Næring AS kroner 475 094,-

Summert kroner 1 504 568,-

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	200	1 000	200 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
GYLDENSKOG AS	100	50,00	Ordinære
ETAT EIENDOM AS	50	25,00	Ordinære
Heimdalsveien 9 Næring AS	50	25,00	Ordinære
Totalt antall aksjer	200	100	

Mer om aksjer og aksjonærer

Som ledd i fisjon gjennomført med virkning fra 01.12.2025 i Etat Eiendom AS har Heimdalsveien 9 Næring AS overtatt 50% av Etat Eiendom AS sin eierandel i Etat Bolig AS.

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	200 000	840	10 202 230	10 403 070
Årsresultat	0	0	-428 660	-428 660
Egenkapital 31.12.2025	200 000	840	9 773 570	9 974 410



ETAT BOLIG AS
996 067 955

Note 9 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	11 000 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	0
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Selskapet har gjeld på kroner 11 000 000,- i Handelsbanken. Kostnadsførte renter i inntektsåret er kroner 692 729.

Eiendeler i form av bygningsmasse er stilt som sikkerhet.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.