



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 987 346 086                          |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap                         |
| Foretaksnavn:        | BOLIGSPESIALISTEN AS                 |
| Forretningsadresse:  | Mathias Bruns gate 3<br>8657 MOSJØEN |

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

### 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:  | 21.02.2023            |

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 30.05.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2022              | 2021              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                   |                   |
| Salgsinntekt                                  |      | 16 566 474        | 27 557 910        |
| Annen driftsinntekt                           |      | 1 539 956         | 13 708            |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>18 106 430</b> | <b>27 571 618</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                   |
| Varekostnad                                   |      | 13 975 620        | 21 567 791        |
| Lønnskostnad                                  | 1    | 2 098 802         | 4 238 614         |
| Avskrivning på varige driftsmidler            | 2    | 91 774            | 144 980           |
| Annen driftskostnad                           | 1    | 1 498 491         | 1 764 046         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>17 664 687</b> | <b>27 715 431</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>441 744</b>    | <b>-143 813</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                            |      | 1 226             |                   |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>1 226</b>      |                   |
| Annen rentekostnad                            |      | 217 894           | 171 745           |
| Annen finanskostnad                           |      | 6 000             | 12 000            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>223 894</b>    | <b>183 745</b>    |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-222 668</b>   | <b>-183 745</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>219 076</b>    | <b>-327 558</b>   |
| Skattekostnad på ordinært resultat            | 3    | 49 095            | -71 963           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>169 981</b>    | <b>-255 595</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>169 981</b>    | <b>-255 595</b>   |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>169 981</b>    | <b>-255 595</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                   |                   |
| Udekket tap                                   | 4    | 169 981           | -255 595          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>169 981</b>    | <b>-255 595</b>   |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                  |                  |
| Utsatt skattefordel                            | 3    | 693 398          | 742 493          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>693 398</b>   | <b>742 493</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 2,5  |                  | 2 407 630        |
| Maskiner og anlegg                             | 2,5  |                  | 62 619           |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.      | 2,5  | 96 171           | 141 623          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>96 171</b>    | <b>2 611 872</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                  |                  |
| Investering i datterselskap                    |      | 150 000          | 150 000          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>150 000</b>   | <b>150 000</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>939 569</b>   | <b>3 504 365</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                                   |      |                  |                  |
| Varer  |      | 353 470          | 353 470          |
| <b>Sum varer</b>                               |      | <b>353 470</b>   | <b>353 470</b>   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                  |                  |
| Kundefordringer                                | 5    | 268 921          | 1 644 864        |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 169 264          | 368 652          |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>438 185</b>   | <b>2 013 516</b> |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   | 6    | 73 705           | 203 901          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>73 705</b>    | <b>203 901</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>865 360</b>   | <b>2 570 887</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>1 804 930</b> | <b>6 075 252</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                          | Note | 2022             | 2021             |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                    |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |      |                  |                  |
| Selskapskapital                       | 4,7  | 625 000          | 125 000          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |      | <b>625 000</b>   | <b>125 000</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |      |                  |                  |
| Udekket tap                           | 4    | 469 113          | 639 093          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |      | <b>-469 113</b>  | <b>-639 093</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                |      | <b>155 887</b>   | <b>-514 093</b>  |
| <b>Gjeld</b>                          |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |      |                  |                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>         |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner        | 5    | 500 227          | 3 520 145        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>     |      | <b>500 227</b>   | <b>3 520 145</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |      | <b>500 227</b>   | <b>3 520 145</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                       |      | 462 790          | 2 027 454        |
| Skyldig offentlige avgifter           |      | 195 566          | 448 649          |
| Annen kortsiktig gjeld                |      | 490 459          | 593 098          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |      | <b>1 148 815</b> | <b>3 069 201</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                      |      | <b>1 649 042</b> | <b>6 589 346</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      | <b>1 804 930</b> | <b>6 075 252</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 312512

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 21.02.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 27.02.2023

---

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 | 2022              | 2021              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                   |                   |
| Salgsinntekt                                  |      | 16 566 474        | 27 557 910        |
| Annen driftsinntekt                           |      | 1 539 956         | 13 708            |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>18 106 430</b> | <b>27 571 618</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                   |
| Varekostnad                                   |      | 13 975 620        | 21 567 791        |
| Lønnskostnad                                  | 1    | 2 098 802         | 4 238 614         |
| Avskrivning på varige driftsmidler            | 2    | 91 774            | 144 980           |
| Annen driftskostnad                           | 1    | 1 498 491         | 1 764 046         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>17 664 687</b> | <b>27 715 431</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>441 744</b>    | <b>-143 813</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                            |      | 1 226             |                   |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>1 226</b>      |                   |
| Annen rentekostnad                            |      | 217 894           | 171 745           |
| Annen finanskostnad                           |      | 6 000             | 12 000            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>223 894</b>    | <b>183 745</b>    |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-222 668</b>   | <b>-183 745</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      |                   |                   |
| Skattekostnad på ordinært resultat            | 3    | 49 095            | -71 963           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>169 981</b>    | <b>-255 595</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>169 981</b>    | <b>-255 595</b>   |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>169 981</b>    | <b>-255 595</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                   |                   |
| Udekket tap                                   | 4    | 169 981           | -255 595          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>169 981</b>    | <b>-255 595</b>   |



Organisasjonsnr: 987 346 086  
BOLIGSPESIALISTEN AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

|                                   |   |                |                |
|-----------------------------------|---|----------------|----------------|
| Utsatt skattefordel               | 3 | 693 398        | 742 493        |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b> |   | <b>693 398</b> | <b>742 493</b> |

##### Varige driftsmidler

|   |     |               |                  |
|---|-----|---------------|------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom   | 2,5 |               | 2 407 630        |
| Maskiner og anlegg                        | 2,5 |               | 62 619           |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | 2,5 | 96 171        | 141 623          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>            |     | <b>96 171</b> | <b>2 611 872</b> |

##### Finansielle anleggsmidler

|                                      |  |                |                |
|--------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Investering i datterselskap          |  | 150 000        | 150 000        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |  | <b>150 000</b> | <b>150 000</b> |

|                          |  |                |                  |
|--------------------------|--|----------------|------------------|
| <b>Sum anleggsmidler</b> |  | <b>939 569</b> | <b>3 504 365</b> |
|--------------------------|--|----------------|------------------|

#### Omløpsmidler

##### Varer

|                  |  |                |                |
|------------------|--|----------------|----------------|
| Varer            |  | 353 470        | 353 470        |
| <b>Sum varer</b> |  | <b>353 470</b> | <b>353 470</b> |

##### Fordringer

|                              |   |                |                  |
|------------------------------|---|----------------|------------------|
| Kundefordringer              | 5 | 268 921        | 1 644 864        |
| Andre kortsiktige fordringer |   | 169 264        | 368 652          |
| <b>Sum fordringer</b>        |   | <b>438 185</b> | <b>2 013 516</b> |

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |   |               |                |
|--|---|---------------|----------------|
| Bankinnskudd, kontanter o. l.                  | 6 | 73 705        | 203 901        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |   | <b>73 705</b> | <b>203 901</b> |

|                         |  |                |                  |
|-------------------------|--|----------------|------------------|
| <b>Sum omløpsmidler</b> |  | <b>865 360</b> | <b>2 570 887</b> |
|-------------------------|--|----------------|------------------|

|                      |  |                  |                  |
|----------------------|--|------------------|------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>1 804 930</b> | <b>6 075 252</b> |
|----------------------|--|------------------|------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



|                                   |     |                  |                  |
|-----------------------------------|-----|------------------|------------------|
| Selskapskapital                   | 4,7 | 625 000          | 125 000          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |     | <b>625 000</b>   | <b>125 000</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |     |                  |                  |
| Udekket tap                       | 4   | 469 113          | 639 093          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |     | <b>-469 113</b>  | <b>-639 093</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |     | <b>155 887</b>   | <b>-514 093</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |     |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |     |                  |                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |     |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 5   | 500 227          | 3 520 145        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |     | <b>500 227</b>   | <b>3 520 145</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |     | <b>500 227</b>   | <b>3 520 145</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |     |                  |                  |
| Leverandørgjeld                   |     | 462 790          | 2 027 454        |
| Skyldig offentlige avgifter       |     | 195 566          | 448 649          |
| Annen kortsiktig gjeld            |     | 490 459          | 593 098          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |     | <b>1 148 815</b> | <b>3 069 201</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |     | <b>1 649 042</b> | <b>6 589 346</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |     | <b>1 804 930</b> | <b>6 075 252</b> |



Organisasjonsnr: 987 346 086  
BOLIGSPESIALISTEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
4.00

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

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.



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Til generalforsamlingen i Boligspesialisten AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligspesialisten AS som viser et overskudd på NOK 169 981. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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

[www.esrevisjon.no](http://www.esrevisjon.no)  
[post@esrevisjon.no](mailto:post@esrevisjon.no)

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

Telefon: 970 68500



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, 23. februar 2023

**ES Revisjon AS**

Sveinung Karlsen  
Statsautorisert revisor



 BankID Signing  
Roger Nevervei  
2023-02-21

 BankID Signing  
Frode André Thomassen  
2023-02-21

# Årsregnskap 2022 for Boligspesialisten AS

Organisasjonsnr. 987346086

**Utarbeidet av:**

Økonomipartner Norge AS  
Godkjent regnskapsselskap  
Per Bortens veg 3  
7224 MELHUS  
Organisasjonsnr. 922754225



Boligspesialisten AS

BankID Signing  
Roger Nevervei  
2023-02-21

BankID Signing  
Frode André Thomassen  
2023-02-21

## Resultatregnskap

|  | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b> |      |                   |                   |
| <b>Driftsinntekter</b>                   |      |                   |                   |
| Salgsinntekt                             |      | 16 566 474        | 27 557 910        |
| Annen driftsinntekt                      |      | 1 539 956         | 13 708            |
| <b>Sum driftsinntekter</b>               |      | <b>18 106 430</b> | <b>27 571 618</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                   |      |                   |                   |
| Varekostnad                              |      | 13 975 620        | 21 567 791        |
| Lønnskostnad                             | 1    | 2 098 802         | 4 238 614         |
| Avskrivning på varige driftsmidler       | 2    | 91 774            | 144 980           |
| Annen driftskostnad                      | 1    | 1 498 491         | 1 764 046         |
| <b>Sum driftskostnader</b>               |      | <b>17 664 687</b> | <b>27 715 431</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                    |      | <b>441 744</b>    | <b>(143 813)</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b> |      |                   |                   |
| <b>Finansinntekter</b>                   |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                       |      | 1 226             | 0                 |
| <b>Sum finansinntekter</b>               |      | <b>1 226</b>      | <b>0</b>          |
| <b>Finanskostnader</b>                   |      |                   |                   |
| Annen rentekostnad                       |      | 217 894           | 171 745           |
| Annen finanskostnad                      |      | 6 000             | 12 000            |
| <b>Sum finanskostnader</b>               |      | <b>223 894</b>    | <b>183 745</b>    |
| <b>NETTO FINANSPOSTER</b>                |      | <b>(222 668)</b>  | <b>(183 745)</b>  |
| <b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>   |      | <b>219 076</b>    | <b>(327 558)</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat       | 3    | 49 095            | (71 963)          |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT</b>                 |      | <b>169 981</b>    | <b>(255 595)</b>  |
| <b>ARSRESULTAT</b>                       |      | <b>169 981</b>    | <b>(255 595)</b>  |
| <b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>           |      |                   |                   |
| Frømføring av udekket tap                | 4    | 169 981           | (255 595)         |
| <b>SUM OVERF. OG DISP.</b>               |      | <b>169 981</b>    | <b>(255 595)</b>  |



Boligspesialisten AS

BankID Signing  
Roger Nevervei  
2023-02-21

BankID Signing  
Frode André Thomassen  
2023-02-21

## Balanse pr. 31.12.2022

|   | Note | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>             |      |                  |                  |
| Utsatt skattefordel                       | 3    | 693 398          | 742 493          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>         |      | <b>693 398</b>   | <b>742 493</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom   | 2,5  | 0                | 2 407 630        |
| Maskiner og anlegg                        | 2,5  | 0                | 62 619           |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | 2,5  | 96 171           | 141 623          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>            |      | <b>96 171</b>    | <b>2 611 872</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>          |      |                  |                  |
| Investeringer i datterselskap             |      | 150 000          | 150 000          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>      |      | <b>150 000</b>   | <b>150 000</b>   |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |      | <b>939 569</b>   | <b>3 504 365</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                  |                  |
| Varer                                     |      | 353 470          | 353 470          |
| <b>Fordringer</b>                         |      |                  |                  |
| Kundefordringer                           | 5    | 268 921          | 1 644 864        |
| Andre kortsiktige fordringer              |      | 169 264          | 368 652          |
| <b>Sum fordringer</b>                     |      | <b>438 185</b>   | <b>2 013 516</b> |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.              | 6    | 73 705           | 203 901          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>865 360</b>   | <b>2 570 887</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>1 804 930</b> | <b>6 075 252</b> |



Boligspesialisten AS

BankID Signing  
Roger Nevervei  
2023-02-21

BankID Signing  
Frode André Thomassen  
2023-02-21

**Balanse pr. 31.12.2022**

|                                   | Note | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                  |                  |
| Selskapskapital                   | 4,7  | 625 000          | 125 000          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>625 000</b>   | <b>125 000</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                  |                  |
| Udekket tap                       | 4    | (469 113)        | (639 093)        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>(469 113)</b> | <b>(639 093)</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>            |      | <b>155 887</b>   | <b>(514 093)</b> |
| <b>GJELD</b>                      |      |                  |                  |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>           |      |                  |                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 5    | 500 227          | 3 520 145        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>500 227</b>   | <b>3 520 145</b> |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>       |      | <b>500 227</b>   | <b>3 520 145</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>           |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                   |      | 462 790          | 2 027 454        |
| Skyldig offentlige avgifter       |      | 195 566          | 448 649          |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 490 459          | 593 098          |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>       |      | <b>1 148 815</b> | <b>3 069 201</b> |
| <b>SUM GJELD</b>                  |      | <b>1 649 042</b> | <b>6 589 346</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>1 804 930</b> | <b>6 075 252</b> |

Mosjøen, 31.12.2022/21.02.2023

Frode A. Thomassen  
Styreleder/daglig leder

Roger Nevervei  
Styremedlem



Boligspesialisten AS

BankID Signing  
Roger Nøvervei  
2023-02-21

BankID Signing  
Frode André Thomassen  
2023-02-21

## Noter 2022

### Regnskapsprinsipper:

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

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

#### Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

#### Varer

Varer er vurdert til netto anskaffelseskost etter fifo-metoden.

#### Arbeid under utførelse

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

#### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.



Boligspesialisten AS

BankID Signing  
Roger Nevervei  
2023-02-21

BankID Signing  
Frode André Thomassen  
2023-02-21

## Noter 2022

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

### Pensjonsforpliktelser

Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien som pensjonskostnad og føres opp sammen med lønnskostnader.

### Note 1 - Lønnskostnad, ansatte, godtgjørelse

Selskapet har hatt 4,45 årsverk i regnskapsåret.

| Spesifikasjon av lønnskostnader | I år             | I fjor           |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Lønn                            | 1 683 176        | 3 514 317        |
| Arbeidsgiveravgift              | 108 452          | 204 729          |
| Pensjonskostnader               | 269 034          | 314 098          |
| Andre lønnsrelaterte ytelser    | 38 140           | 205 470          |
| <b>Totalt</b>                   | <b>2 098 802</b> | <b>4 238 614</b> |

### Ytelser til revisor

Revisjonshonorar, som består av:

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Revisjon                   | 29 500 |
| Samlet honorar til revisor | 29 500 |

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning for selskapets ansatte jfr. lov om obligatorisk tjenstepensjon. Foretaket har etablert en tjenstepensjonsordning som tilfredsstillende i loven.



Boligspesialisten AS

BankID Signing  
Roger Nevervei  
2023-02-21

BankID Signing  
Frode André Thomassen  
2023-02-21

## Noter 2022

### Note 2 - Varige driftsmidler

#### Avskrivningstablå

|                                   | Tomter,<br>bygninger og<br>annen fast<br>eiendom | Maskiner og<br>anlegg | Driftsløsøre,<br>inventar,<br>verktøy,<br>kontorm. | Sum            |
|-----------------------------------|--|-----------------------|--|----------------|
| Anskaffelseskost pr. 1/1          | 2 737 625  | 421 852               | 246 850  | 3 406 327      |
| + Tilgang                         | 0  | 0                     | 132 621  | 132 621        |
| - Avgang                          | 2 737 625  | 355 420               | 216 369  | 3 309 414      |
| <b>Anskaffelseskost pr. 31/12</b> | <b>0</b>   | <b>66 432</b>         | <b>163 102</b>                                     | <b>229 534</b> |
| Akk. av/nedskr. pr 1/1            | 329 995  | 359 232               | 105 227  | 794 454        |
| + Ordinære avskrivninger          | 44 423   | 5 775                 | 41 576   | 91 774         |
| - Tilbakeført avskrivning         | 374 418  | 298 575               | 79 872   | 752 865        |
| <b>Akk. av/nedskr. pr. 31/12</b>  | <b>0</b>   | <b>66 432</b>         | <b>66 931</b>                                      | <b>133 363</b> |
| <b>Balanseført verdi pr 31/12</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>              | <b>96 171</b>                                      | <b>96 171</b>  |
| Prosentstøtte for ord. avskr.     |  |                       | 20-33  |                |

### Note 3 - Skatteer

|  |                 |
|--|-----------------|
| Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: | <b>2022</b>     |
| Resultat før skattekostnader           | 219 076         |
| Permanente og andre forskjeller        | 4 085           |
| Endring i midlertidige forskjeller     | -1 017 548      |
| <b>Inntekt</b>                         | <b>-794 387</b> |

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Spesifikasjon av årets skattekostnad: | <b>2022</b>   |
| Beregnet skatt av årets resultat      | 0             |
| <b>= Sum betalbar skatt</b>           | <b>0</b>      |
| + endring i utsatt skattefordel       | 49 095        |
| <b>= Ordinær skattekostnad</b>        | <b>49 095</b> |

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Betalbar skatt i balansen består av: |          |
| <b>= Betalbar skatt i balansen</b>   | <b>0</b> |



Boligspesialisten AS

BankID Signing  
Roger Nevervei  
2023-02-21

BankID Signing  
Frode André Thomassen  
2023-02-21

## Noter 2022

### Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

|   | 2022             | 2021             |
|---|------------------|------------------|
| + Driftsmidler inkl. goodwill                         | 22 588           | 209 877          |
| + Utestående fordringer                               | 0                | 63 913           |
| + Gevinst- og tapskonto                               | 1 268 750        | 0                |
| - Fremførbart skattemessig underskudd                 | 4 443 150        | 3 648 763        |
| <b>Sum positive skatteøkende forskjeller</b>          | <b>1 291 338</b> | <b>273 790</b>   |
| <b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>          | <b>4 443 150</b> | <b>3 648 763</b> |
| <br>  |                  |                  |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel | -3 151 812       | -3 374 973       |
| <b>Balanseført utsatt skattefordel</b>                | <b>693 398</b>   | <b>742 493</b>   |

### Note 4 - Egenkapital

|                         | Aksjekapital   | Udekket Tap     | Sum egenkapital |
|-------------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Pr 1.1.                 | 125 000        | -639 093        | -514 093        |
| Tilført fra årsresultat |                | 169 981         | 169 981         |
| Kapitalforhøyelse       | 500 000        | 0               | 500 000         |
| <b>Pr 31.12.</b>        | <b>625 000</b> | <b>-469 113</b> | <b>155 887</b>  |

### Fortsatt drift

Selskapet har vært gjennom en stor omstilling, og resultatet i år 2022 viser for første gang på flere år et positivt resultat. Selskapet har en ordresreserve pr i dag på ca 16,7 millioner og videre drift vil sikre at egenkapitalen vil være tilbake ved årsslutt i 2023.

På bakgrunn av ovennevnte forhold så er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn ved avleggelse av regnskapet pr 31.12.2022.

### Note 5 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 0 og pr 31.12. i fjor kr 1 322 808.

| Pantsettelse                   | I år           | I fjor           |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| Gjeld sikret med pant          | 500 227        | 3 520 145        |
| <b>Pantsatte eiendeler:</b>    |                |                  |
| Anleggsmidler                  | 96 171         | 2 611 872        |
| Kunder                         | 268 921        | 1 594 864        |
| <b>Sum pantsatte eiendeler</b> | <b>365 092</b> | <b>4 206 736</b> |


Noter for Boligspesialisten AS

Organisasjonsnr. 987346086



Boligspesialisten AS

 BankID Signing  
Roger Nevervei  
2023-02-21

 BankID Signing  
Frode André Thomassen  
2023-02-21

## Noter 2022

### Note 6 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 72 522 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 201 202.



Boligspesialisten AS

BankID Signing  
Roger Nevervei  
2023-02-21

BankID Signing  
Frode André Thomassen  
2023-02-21

## Noter 2022

### Note 7 - Selskapskapital

Selskapet har 6250 aksjer hver pålydende kr 100, samlet aksjekapital utgjør kr 625 000.

Selskapets aksjonærer er:

| Aksjonærens navn           | Antall aksjer |                         |
|----------------------------|---------------|-------------------------|
| JR Drift og Vedlikehold AS | 3 333         |                         |
| Thomsen Invest AS          | 1 667         |                         |
| Frode A. Thomassen         | 313           | Styreleder/daglig leder |
| Jørn K. Nevervei           | 312           |                         |
| Roger Nevervei             | 313           |                         |
| Torstein A. Nevervei       | 312           |                         |