



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 379 662
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORGESHUS GRUPPEN AS
Forretningsadresse: Per Bortens veg 3
7224 MELHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Benn Båtvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2026

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, 24.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2	1 858 995	0
Annen driftsinntekt	1, 3	0	0
Sum inntekter		1 858 995	0
Kostnader			
Varekostnad		65 924	0
Lønnskostnad	4, 5, 6, 7	2 037 038	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8, 9	5 827	0
Annen driftskostnad	2, 10	719 688	331 651
Sum kostnader		2 828 478	331 651
Driftsresultat		-969 483	-331 651
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		11 617 478	17 409 582
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	11	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		906 508	870 748
Annen renteinntekt		2 054	1 645
Sum finansinntekter		12 526 040	18 281 975
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	2 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 792 125	2 150 704
Annen rentekostnad		56 106	102 301
Sum finanskostnader		1 848 231	4 253 005
Netto finans		10 677 809	14 028 970
Resultat før skattekostnad		9 708 326	13 697 319
Skattekostnad	12, 13	1 872 894	1 256 135
Årsresultat		7 835 431	12 441 184



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	8	0	0
Varemerke og Norgeshusportalen	8, 14	0	0
Utsatt skattefordel	12, 13	0	0
Goodwill	8, 14	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 14	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	9, 14	29 135	0
Sum varige driftsmidler		29 135	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	43 358 189	35 334 386
Lån til foretak i samme konsern	15	17 824 656	17 963 451
Investeringer i tilknyttet selskap	11	1 000 000	1 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	15	0	0
Investeringer i aksjer og andeler	16	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		62 182 845	54 297 837
Sum anleggsmidler		62 211 979	54 297 837
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	14, 17	0	0
Fordringer			
Kundefordringer	14	433 995	0
Andre kortsiktige fordringer	3, 12	4 829	0
Konsernfordringer	15	12 546 559	18 046 311
Sum fordringer		12 985 383	18 046 311
Investeringer			
Sum investeringer		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	1 174 408	2 357 229
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 408	2 357 229
Sum omløpsmidler		14 159 791	20 403 540
SUM EIENDELER		76 371 770	74 701 377
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	19, 20	186 000	186 000
Annen innskutt egenkapital	19	0	0
Sum innskutt egenkapital		186 000	186 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	19	23 248 187	18 412 756
Sum opptjent egenkapital		23 248 187	18 412 756
Sum egenkapital		23 434 187	18 598 756
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12, 13	256	0
Sum avsetninger for forpliktelser		256	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	400 000	800 000
Langsiktig konserngjeld	15	36 064 088	44 759 251
Sum annen langsiktig gjeld		36 464 088	45 559 251
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	0	0
Leverandørgjeld		88 586	14 190
Betalbar skatt	12, 13	0	40 299
Skyldige offentlige avgifter	18	209 318	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Utbytte	15	3 000 000	3 000 000
Kortsiktig konserngjeld	15	12 970 193	7 488 881
Annen kortsiktig gjeld		205 142	0
Sum kortsiktig gjeld		16 473 239	10 543 370
Sum gjeld		52 937 583	56 102 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 371 770	74 701 377



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2	213 754 546	179 473 144
Annen driftsinntekt	1, 3	7 002 840	1 970 495
Sum inntekter		220 757 386	181 443 639
Kostnader			
Varekostnad		104 446 746	65 602 343
Lønnskostnad	4, 5, 6, 7	82 458 167	79 695 201
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8, 9	7 296 341	6 762 545
Annen driftskostnad	2, 10	20 350 455	28 728 716
Sum kostnader		214 551 709	180 788 805
Driftsresultat		6 205 677	654 834
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	11	-2 377 234	-2 324 803
Annen renteinntekt		295 593	373 322
Annen finansinntekt		77 276	70 935
Sum finansinntekter		-2 004 365	-1 880 546
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
Annen rentekostnad		4 098 360	2 498 038
Annen finanskostnad		156 480	150 690
Sum finanskostnader		4 254 840	2 648 728
Netto finans		-6 259 205	-4 529 274
Resultat før skattekostnad		-53 528	-3 874 440
Skattekostnad	12, 13	659 881	-205 876
Årsresultat		-713 409	-3 668 564



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	8	0	0
Utvikling		0	0
Varemerke og Norgeshusportalen	8, 14	20 870 163	20 283 656
Utsatt skattefordel	12, 13	0	168 672
Goodwill	8, 14	1 959 531	2 671 141
Sum immaterielle eiendeler		22 829 693	23 123 469
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 14	39 140 868	47 523 811
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	9, 14	2 552 919	4 695 547
Sum varige driftsmidler		41 693 786	52 219 358
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	0	0
Lån til foretak i samme konsern	15	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	11	10 215 890	12 593 124
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	15	1 648 660	1 569 948
Investeringer i aksjer og andeler	16	800 000	800 000
Andre langsiktige fordringer		32 865	44 465
Sum finansielle anleggsmidler		12 697 415	15 007 538
Sum anleggsmidler		77 220 894	90 350 365
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	14, 17	4 004 612	8 852 068
Fordringer			
Kundefordringer	14	37 013 574	14 063 775
Andre kortsiktige fordringer	3, 12	10 954 362	8 971 275
Konsernfordringer	15	0	0
Sum fordringer		47 967 936	23 035 050



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	24 037 445	19 705 697
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 037 445	19 705 697
Sum omløpsmidler		76 009 994	51 592 815
SUM EIENDELER		153 230 888	141 943 180

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	19, 20	186 000	186 000
Annen innskutt egenkapital	19	0	0
Sum innskutt egenkapital		186 000	186 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	19	31 810 129	35 786 139
Udekket tap		0	0
Sum opptjent egenkapital		31 810 129	35 786 139

Sum egenkapital

31 996 129 **35 972 139**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	12, 13	51 795	0
Sum avsetninger for forpliktelser		51 795	0

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14	50 116 617	54 372 992
Langsiktig konserngjeld	15	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		50 116 617	54 372 992

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14	23 128 814	10 225 578
--------------------------------	----	------------	------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		4 965 391	4 817 885
Betalbar skatt	12, 13	682 514	40 299
Skyldige offentlige avgifter	18	11 044 440	10 285 278
Utbytte	15	3 000 000	3 000 000
Kortsiktig konserngjeld	15	0	0
Annen kortsiktig gjeld		28 245 187	23 229 008
Sum kortsiktig gjeld		71 066 347	51 598 048
Sum gjeld		121 234 759	105 971 040
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 230 888	141 943 179



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341895

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 993 379 662
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORGESHUS GRUPPEN AS
Forretningsadresse: Per Bortens veg 3
7224 MELHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Benn Båtvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2026

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 ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending
i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent,
er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 23.03.2026

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: 993 379 662
NORGESHUS GRUPPEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2	1 858 995	0
Annen driftsinntekt	1, 3	0	0
Sum inntekter		1 858 995	0
Kostnader			
Varekostnad		65 924	0
Lønnskostnad	4, 5, 6,	2 037 038	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8, 9	5 827	0
Annen driftskostnad	2, 10	719 688	331 651
Sum kostnader		2 828 478	331 651
Driftsresultat		-969 483	-331 651
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		11 617 478	17 409 582
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	11	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		906 508	870 748
Annen renteinntekt		2 054	1 645
Sum finansinntekter		12 526 040	18 281 975
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	2 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 792 125	2 150 704
Annen rentekostnad		56 106	102 301
Sum finanskostnader		1 848 231	4 253 005
Netto finans		10 677 809	14 028 970
Resultat før skattekostnad		9 708 326	13 697 319
Skattekostnad	12, 13	1 872 894	1 256 135
Årsresultat		7 835 431	12 441 184



Organisasjonsnr: 993 379 662
NORGESHUS GRUPPEN AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	8	0	0
Varemerke og Norgeshusportalen	8, 14	0	0
Utsatt skattefordel	12, 13	0	0
Goodwill	8, 14	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 14	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	9, 14	29 135	0
Sum varige driftsmidler		29 135	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	43 358 189	35 334 386
Lån til foretak i samme konsern	15	17 824 656	17 963 451
Investeringer i tilknyttet selskap	11	1 000 000	1 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	15	0	0
Investeringer i aksjer og andeler	16	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		62 182 845	54 297 837
Sum anleggsmidler		62 211 979	54 297 837
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	14, 17	0	0
Fordringer			
Kundefordringer	14	433 995	0
Andre kortsiktige fordringer	3, 12	4 829	0
Konsernfordringer	15	12 546 559	18 046 311
Sum fordringer		12 985 383	18 046 311
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	1 174 408	2 357 229
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 408	2 357 229
Sum omløpsmidler		14 159 791	20 403 540
SUM EIENDELER		76 371 770	74 701 377
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	19, 20	186 000	186 000
Annen innskutt egenkapital	19	0	0
Sum innskutt egenkapital		186 000	186 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	19	23 248 187	18 412 756
Sum opptjent egenkapital		23 248 187	18 412 756
Sum egenkapital		23 434 187	18 598 756
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12, 13	256	0
Sum avsetninger for forpliktelses		256	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	400 000	800 000
Langsiktig konserngjeld	15	36 064 088	44 759 251
Sum annen langsiktig gjeld		36 464 088	45 559 251
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	0	0
Leverandørgjeld		88 586	14 190
Betalbar skatt	12, 13	0	40 299
Skyldige offentlige avgifter	18	209 318	0
Utbytte	15	3 000 000	3 000 000
Kortsiktig konserngjeld	15	12 970 193	7 488 881
Annen kortsiktig gjeld		205 142	0
Sum kortsiktig gjeld		16 473 239	10 543 370
Sum gjeld		52 937 583	56 102 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 371 770	74 701 377



Organisasjonsnr: 993 379 662
NORGESHUS GRUPPEN AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2	213 754 546	179 473 144
Annen driftsinntekt	1, 3	7 002 840	1 970 495
Sum inntekter		220 757 386	181 443 639
Kostnader			
Varekostnad		104 446 746	65 602 343
Lønnskostnad	4, 5, 6,	82 458 167	79 695 201
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8, 9	7 296 341	6 762 545
Annen driftskostnad	2, 10	20 350 455	28 728 716
Sum kostnader		214 551 709	180 788 805
Driftsresultat		6 205 677	654 834
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	11	-2 377 234	-2 324 803
Annen renteinntekt		295 593	373 322
Annen finansinntekt		77 276	70 935
Sum finansinntekter		-2 004 365	-1 880 546
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
Annen rentekostnad		4 098 360	2 498 038
Annen finanskostnad		156 480	150 690
Sum finanskostnader		4 254 840	2 648 728
Netto finans		-6 259 205	-4 529 274
Resultat før skattekostnad		-53 528	-3 874 440
Skattekostnad	12, 13	659 881	-205 876
Årsresultat		-713 409	-3 668 564



Organisasjonsnr: 993 379 662
NORGESHUS GRUPPEN AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	8	0	0
Utvikling		0	0
Varemerke og			
Norges husportalen	8, 14	20 870 163	20 283 656
Utsatt skattefordel	12, 13	0	168 672
Goodwill	8, 14	1 959 531	2 671 141
Sum immaterielle eiendeler		22 829 693	23 123 469
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og			
annen fast eiendom	9, 14	39 140 868	47 523 811
Driftsløsøre, inventar,			
verktøy, kontormaskiner,			
ol.	9, 14	2 552 919	4 695 547
Sum varige driftsmidler		41 693 786	52 219 358
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	0	0
Lån til foretak i samme			
konsern	15	0	0
Investeringer i			
tilknyttet selskap	11	10 215 890	12 593 124
Lån til tilknyttet			
selskap og felles			
kontrollert virksomhet	15	1 648 660	1 569 948
Investeringer i aksjer og			
andeler	16	800 000	800 000
Andre langsiktige			
fordringer		32 865	44 465
Sum finansielle		12 697 415	15 007 538
anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		77 220 894	90 350 365
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	14, 17	4 004 612	8 852 068
Fordringer			
Kundefordringer	14	37 013 574	14 063 775
Andre kortsiktige			
fordringer	3, 12	10 954 362	8 971 275
Konsernfordringer	15	0	0
Sum fordringer		47 967 936	23 035 050
Investeringer			



Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	24 037 445	19 705 697
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 037 445	19 705 697
Sum omløpsmidler		76 009 994	51 592 815
SUM EIENDELER		153 230 888	141 943 180
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	19, 20	186 000	186 000
Annen innskutt egenkapital	19	0	0
Sum innskutt egenkapital		186 000	186 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	19	31 810 129	35 786 139
Udekket tap		0	0
Sum opptjent egenkapital		31 810 129	35 786 139
Sum egenkapital		31 996 129	35 972 139
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12, 13	51 795	0
Sum avsetninger for forpliktelses		51 795	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	50 116 617	54 372 992
Langsiktig konserngjeld	15	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		50 116 617	54 372 992
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	23 128 814	10 225 578
Leverandørgjeld		4 965 391	4 817 885
Betalbar skatt	12, 13	682 514	40 299
Skyldige offentlige avgifter	18	11 044 440	10 285 278
Utbytte	15	3 000 000	3 000 000
Kortsiktig konserngjeld	15	0	0
Annen kortsiktig gjeld		28 245 187	23 229 008
Sum kortsiktig gjeld		71 066 347	51 598 048
Sum gjeld		121 234 759	105 971 040
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 230 888	141 943 179



Organisasjonsnr: 993 379 662
NORGESHUS GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Det konsoliderte årsregnskapet og morselskapets selskapsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap er

selskap der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskap.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.2025:

Mor-

og datterselskaper

Eierandel

Norgeshus Gruppen

AS

Boligforvalteren Norge AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)

100%

Norgeshus AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)

100%

Norgeshus Eiendom AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)

100%

Idecon Eiendom AS (datterselskap av Norgeshus Eiendom AS)

100%

Pottenveien AS (datterselskap av Norgeshus Eiendom AS)

100%

Økonomipartner Norge AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)

100%

Norgeshus Eiendomsutvikling AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)

100%

NH Melhusbygg AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)

100%

Norgeshus Global Homes AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)

100%



Furuhaugen Eiendom AS (datterselskap av NH Melhusbygg AS)

100%

Melhus-Eiendomsutvikling AS (datterselskap av Norgeshus Eiendomsutvikling AS)

100%

Kroken Eiendom AS (datterselskap av Norgeshus Eiendomsutvikling AS)

100%

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskap. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskap blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte

datterselskap regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Merverdi på varemerke avskrives ikke, men vurderes for om det foreligger nedskrivningsindikatorer minimum årlig.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteressenes andel av resultatet etter skatter er vist som egen linje etter konsernets årsresultat. Minoritetens andel av egenkapitalen er vist som egen linje under konsernets egenkapital. Transaksjoner med minoritetsinteresser i datterselskap behandles som egenkapitaltransaksjoner. Ved kjøp av aksjer fra minoritetsinteresser føres forskjellen mellom vederlaget og aksjenes forholdsmessige andel av balanseført beløp av nettoeiendeler i datterselskapet mot egenkapitalen til morselskapets eiere. Gevinst eller tap ved salg til minoritets-interesser føres tilsvarende mot egenkapitalen.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Salg av varer resultatføres når en enhet innenfor konsernet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Levering er ikke foretatt før produktene er sendt til avtalt sted og risiko for tap og ukurans er overført til kunden. Erfaringstall brukes som grunnlag for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og varereturer på salgstidspunktet. Avsetning til forventede garantiarbeider



føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler

bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for

eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlands valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige

driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Leieavtaler

Driftsmidler som leies på betingelser

som i det vesentlige overfører økonomisk risiko og kontroll til selskapet (finansieell leasing), balanseføres under varige driftsmidler og tilhørende leieforpliktelse medtas som forpliktelse under langsiktig gjeld til nåverdien av leiebetalingene. Driftsmiddelet avskrives planmessig, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad. Avskrivningstiden er konsistent for tilsvarende eiendeler som er eid av konsernet eller kortere dersom leieperioden er kortere. Leiebetalinger ved operasjonell leasing klassifiseres som driftskostnad og resultatføres lineært over kontraksperioden.

Immaterielle eiendeler og

goodwill

Immaterielle eiendeler som er kjøpt enkeltvis, er balanseført til anskaffelseskost. Immaterielle eiendeler overtatt ved kjøp av virksomhet, er balanseført til anskaffelseskost når kriteriene for separat balanseføring er oppfylt.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi og eventuelle gjenstående tilvirkningsutgifter.

Utgifter til forskning og

utvikling balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

Langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som

prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

Nedskrivning av

anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er

høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste



av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Garantier og reklamasjoner

Avsetning til forventede garantierarbeider knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kost for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigeres for forventede avvik på grunn av eksempel endringer i kvalitetsrutiner og endringer i produktspekter. Avsetningen føres opp under "annen kortsiktig gjeld" og endringen i avsetning kostnadsføres.

Varer

Varer vurderes til laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer føres

Note
6

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Note
5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	65345172.00	63101042.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10054782.00	9981329.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4365286.00	4008757.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2692927.00	2604073.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	82458167.00	79695201.00



Organisasjonsnr: 993 379 662
NORGESHUS GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



INNHOOLD

FORORD	2
KONSERNET	3
STYRETS ÅRSBERETNING 2025	6
Virksomhetens art	6
Vår visjon	7
Våre verdier	7
Strategier og finansielle målsettinger	7
Utvikling i resultat og stilling	8
Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer for konsernet	8
Markedssituasjon	9
Forventet utvikling	9
Boligunderskudd.....	9
Renteutvikling, arbeidsledighet og lønnsvekst	9
Boligtyper	9
Fortsatt drift	10
Forsknings- og utviklingsaktiviteter.....	10
Samfunnsengasjement	11
Arbeidsmiljø og personale.....	11
Åpenhetsloven	12
Likestilling og diskriminering	12
Miljø.....	12
Risiko	13
Årsresultat og disponering av resultat	14
KONSERNREGNSKAP MED NOTER	15





FORORD

2025 ble nok et krevende år for Norgeshus Gruppen og boligbransjen generelt. Det har nå vært krise i bransjen med historisk lav igangsetting av boliger i 4 år. Denne lange perioden med lav aktivitet har preget bransjen, og for hele verdikjeden har det vært et tøft år.

Årsakene til den lave aktiviteten er mange. Byggekostnadene har steget mer enn lønnsveksten, og det er uro i verden som skaper usikkerhet. Renten har krøpet litt nedover, men vi merker at mange potensielle boligkjøpere avventer investering i ny bolig.

Boligmarkedet endte med en oppgang på 12% og totalt 15 542 igangsatte enheter. Oppgangen er imidlertid fra et historisk lavt nivå, og igangsettingen er 44% lavere enn beregnet boligbehov i Norge. Det igangsettes nå ca. 1000 boliger for lite hver eneste måned, og i enkelte regioner har vi nå begynt å merke boligmangelen.


Norgeshus AS er fortsatt lokomotivet i Norgeshus Gruppen og hadde en positiv utvikling i 2025. Norgeshuskjeden økte antall igangsettinger av boliger til totalt 644(5,2%), og salget økte med 13% ilt året. Norgeshusforhandlerne styrker derfor sin ordreserve, og vi forventer en vekst i antall bygde boliger.

Vi tror imidlertid at markedet vil fortsette å være krevende også i årene fremover og Norgeshusgruppen har derfor brukt 2025 til å tilpasse seg markedet. Alle selskap i konsernet har på ulike områder hatt en positiv utvikling, og som konsern står vi mye sterkere ved utgangen av 2025.


Vi har de rette folkene, og har klart oss gjennom en tøff periode. Selv i et tøft marked i årene som kommer, har vi tro på videre vekst og utvikling.

Dag Runar Båtvik

Konsernsjef

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05



Merkevaretjenester

Merkeavereavdelingen fungerer som kjedens eget reklamebyrå og kan tilby både produksjon av materiell (3D, tekst, web-utvikling), rådgivning innen markedsstrategi, kampanjeplanlegging, mediekjøp, PR- og kommunikasjon, samt håndtering av nettsider, sosiale medier og markedsaktiviteter på vegne av våre forhandlere.

Norgeshus Eiendom AS

Selskapet investerer i eiendom, og driver med utvikling av tomteområder. Ved utgangen av 2025 hadde selskapet følgende eierinteresser:

- Idecon Eiendom AS, liten utleieportefølje.
- Tiller Næringsseiendom AS, eier 38 %, portefølje med næringsseiendommer
- Pottenvegen AS, utviklingstomt.
- SVS Melhuset AS, eier 9%. Næringsseksjon i Melhus sentrum

Boligforvalteren Norge AS

Selskapet eier en utleieportefølje på 22 boenheter, og alle enhetene har vært fullt utleid i 2025.

- Hovsletta i Holtålen – 8 boenheter
- Ås i Tydal – 8 boenheter
- Skulevegen i Rindal – 4 boenheter
- Losjevegen i Melhus – 2 boenheter

Økonomipartner Norge AS


Autorisert regnskapsførerselskap hvor formålet er å tilby lønn og regnskapstjenester, samt økonomisk rådgivning, til forhandlerne i Norgeshuskjeden og andre. Det jobber 6 årsverk i selskapet, og de holder til i lokaler i Idegården.

Norgeshus Eiendomsutvikling AS


Norgeshus Eiendomsutvikling har som formål å utvikle eiendommer til boligbygging. Selskapet jobber langsiktig og har styrket den potensielle tomtebanken betraktelig ilt 2025. Alle områder som utvikles, skal bygges med lokal Norgeshus forhandler. Selskapet har også 2 datterselskap for gjennomføring av prosjektene.

Norgeshus Melhusbygg AS

Norgeshus Melhusbygg er et byggefirma som skal bygge boliger i hovedsak i kommunene Melhus, Trondheim, Malvik. I 2025 har hovedvekten vært på prosjektet Furuhaugen på Løvseth i Melhus kommune. Totalt skal det bygges 21 boliger der. Norgeshus Melhusbygg vil være en pilotbedrift for utvikling i Norgeshuskjeden, og nyttig for å prøve ut nye konsepter.

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05




Norgeshus Global Homes AS


Norgeshus Global Homes er etablert for å selge Norgeshuskonseptet til utlandet. Hovedsatsningen har vært på Island og Færøyene, og de 6 første boligene på Island ble levert i 2025.

Andre eierinteresser

Norgeshus Gruppen eier 25 % av Witana AS, en leverandør av smarthuskonsept som leverer komplette leveranser til boliger og næringseiendommer.

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05



STYRETS ÅRSBERETNING 2025

Virksomhetens art

Norgeshus Gruppen AS er konsernspiss og eier blant annet Norgeshus AS som er konsernets største selskap. Konsernets virksomhet er i hovedsak knyttet til markedsføring, drift og utvikling av Norgeshuskonseptet, samt utvikling, salg og utleie av fast eiendom. De siste årene er det bygd opp et eget regnskapsførerselskap som skal ivareta konsernets og Norgeshuskjedens behov for økonomisk bistand. I konsernet inngår også et byggefirma som skal bygge boliger samt være en pilotbedrift for utvikling i Norgeshuskjeden, blant annet for å prøve ut nye konsepter.

Et av konsernets kjerneområder er prosjektering av boliger for våre kjedemedlemmer i Norgeshus AS samt andre private og offentlige foretak.

Norgeshuskjeden er organisert som en franchisekjede med hovedkontor på Melhus i Trøndelag hvor Norgeshus AS er franchisegiver. Ved utgangen av 2025 er det 59 ansatte i Norgeshus og 138 selvstendige forhandlere (franchisetakere) spredt over hele Norge. I konsernet totalt sett er det 78 ansatte.

Fellesnevneren for all virksomhet i konsernet er at vi søker å bygge en sterk franchisekjede med bredt tjenestespekter og kompetanse.

Norgeshusforhandlerne dekker hele spekteret av oppgaver innen bygging, fra regulering og arkitekturprosjektering til søknadshåndtering og ferdigstillelse. De bygger og leverer hus, leiligheter, anneks, garasjer, næringsbygg, barnehager og offentlige bygg. I tillegg utfører våre forhandlere oppdrag innenfor rehabilitering, tilbygg og oppussing.

I 37 år har våre forhandlere bygd nesten 25 000 boliger fra Svalbard i nord til Kristiansand i sør og Færøyene i vest. Vi har vært opptatt av kvalitet ut til våre forhandlere hele veien. Vi vet at våre kunder har forskjellig smak, og vi presenterer derfor et bredt spekter av bolig- og hyttetyper.

Småhus og leilighetsprosjektene utvikles spesielt ut ifra markedssituasjonen og tomtesituasjonen til det spesifikke prosjektet. Disse prosjektene varierer i boligstørrelse og omfang. Fra små rekkehusprosjekter med 3-4 enheter til store leilighetsbygg med 30-40 enheter.

Våre medlemmer i Norgeshuskjeden leverer også skoler, barnehager og næringsbygg. Både til private og offentlige aktører. Flere av disse typer bygg har vi vunnet priser for, både for å være nytenkende og for å levere flott arkitektur. Vi ser at mange næringsbygg i dag bygges med en kombinasjon av boliger og næringsareal og fokuset på miljøvennlige prosjekter øker.





Vår visjon

Gjennom vår dyktighet skal vi skape rom for gode opplevelser og varige verdier.

Våre verdier

- **Profesjonell**
Norgeshus er solid forankret og har høy faglig standard på utført arbeid. God service er en selvfølge, - for vår jobb er ikke ferdig før kunden er fornøyd.
- **Allsidig**
Hos oss får kunden det de vil ha. Vi strekker oss langt og tilpasser boligen til kundens ønsker og behov.
- **Romslig**
I Norgeshus er vi romslige, jordnære og har en positiv innstilling. Forhandlerne våre sørger for et godt samarbeid under hele byggeprosessen. Vi skal vise toleranse for kunder og kolleger og ta vare på den uformelle tonen.
- **Nyskapende**
I Norgeshus tenker vi nytt for å skape verdier.

Strategier og finansielle målsettinger

I Strategien til Norgeshus Gruppen og Norgeshuskjeden har vi 2 bærebjelker som sier at vi skal være *Norges mest lønnsomme boligkjede og Best på Folk*.

Lønnsomheten måles i økonomisk resultat i kjeden, lønnsomhet og utvikling til våre samarbeidspartnere, og *verdi for pengene* til våre kunder.

I 12 år har vi målt arbeidsmiljøet i hele konsernet og i hele Norgeshuskjeden gjennom Great Place to Work. Vi er stolte av jobben som gjøres med kontinuerlig forbedring av arbeidsmiljøet hos alle 2000 medarbeidere, og at vi for 10. året på rad er på listen over Norges og Europas beste arbeidsplasser.

Vi har også klare strategiske målsettinger for de neste årene; vekst, miljø og bærekraft, kundereisen er 3 satsningsområder.

I et tøft marked og en urolig verden, ønsker vi å skape trygge og gode arbeidsplasser. Det oppnår vi gjennom god lønnsomhet, et godt arbeidsmiljø og den riktige utviklingen.





Utvikling i resultat og stilling

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Driftsinntekter	1 858 995	0	220 757 386	181 443 639
Driftsresultat	- 969 483	- 331 651	6 205 677	654 834
Årsresultat	7 835 431	12 441 184	- 713 409	- 3 668 564
Balansesum	76 371 770	74 701 377	153 230 888	141 943 179
Egenkapital	23 434 187	18 598 756	31 996 130	35 972 139
Egenkapital i %	30,7 %	24,9 %	20,9 %	25,3 %

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet. Årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen i foretaket og for konsernet, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Kontantstrømoppstillingen for 2025 er i tråd med prognosene. Den likviditetsmessige situasjonen er tilfredsstillende. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter forventer å dekke selskapets behov for driftskapital i perioden 2025/2026.

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer for konsernet

Usikkerhetsfaktoren vår er knyttet til utvikling hos våre forhandlere og betydelig reduksjon i etterspørselen etter boliger. Utviklingen i boligmarkedet gjennom det siste par årene innebærer en markant nedgang i salg og igangsetting av boliger i hele bransjen. Dette påvirker oss naturlig nok, men med forhandlere over hele landet og en variasjon både i boliger og fritidsboliger, så er vår risiko i dag til tross for denne nedgangen ansett å være innenfor et akseptabelt nivå. Vi ser også at mange av våre forhandlere er flinke til å omstille seg i vanskelige tider, og at de foreløpig har håndtert situasjonene godt.

Som en ekstra sikkerhet for kundene i Norgeshuskjeden har vi etablert en trygghetsgaranti. Den trer i kraft dersom en av våre forhandlere blir insolvent eller går konkurs. Hvis så skulle skje forplikter hovedkontoret seg til å utarbeide en statusrapport for bygget og innhente tilbud om å fullføre prosjektet fra en annen Norgeshusforhandler.





Markedssituasjon

Konsernet påvirkes i hovedsak av markedsutviklingen på boligproduksjon i Norge. Hovedfaktorene her er renteutvikling, inflasjon, arbeidsledigheten og befolkningsvekst. I tillegg påvirkes boligmarkedet av medias omtaler og politiske føringer.

Det siste året har hovedutfordringene i bransjen vært høy inflasjon, stigende renter og høye strømpriser. Boligmarkedet endte med en oppgang på 12% og totalt 15 542 igangsatte enheter i 2025. Oppgangen er imidlertid fra et historisk lavt nivå, og igangsettingen er hele 44% lavere enn beregnet boligbehov i Norge.

Bygge- og anleggsnæringen har hatt tre år på rad med fall. Nedgangen er særlig tydelig innen boligbygging, hvor oppføring av bygninger samlet sett har falt siden 2022. Antall fullførte boliger i 2025 var om lag 19 500, det laveste nivået siden perioden etter finanskrisen.

Byggekostnadene økte igjen i 2025 og inn i 2026, med en tolv måneders vekst på rundt 4–5 prosent. Materialkostnader, særlig trelast, har vært den viktigste driveren, mens arbeidskraftkostnader har hatt mer moderat vekst. Fremover forventes svakere kostnadsvekst, men på et høyere nivå enn før pandemien.

I 2025 ble det igangsatt 708 boliger (inkl. fritidsboliger) og solgt 819 boliger (inkl. fritidsboliger) i Norgeshus. Norgeshus ble i 2025 Norges tredje største boligbygger

Forventet utvikling

Salget av nye boliger oversteg igangsettingen i 2025, i kontrast til de siste årene hvor igangsettingen var høyere enn salget. Forholdet mellom igangsetting og salg vurderes som et godt signal og det gir forhåpninger om økt igangsetting/aktivitetsnivå i 2026. Med utgangspunkt i et stort boligunderskudd, forventet synkende rentenivå, forholdsvis lav arbeidsledighet og forventet reallønnsvekst, så forventer vi en fortsatt svak oppgang i boligbyggingen i 2026.

Boligunderskudd

Det igangsettes nå ca. 1000 boliger for lite hver eneste måned, og i enkelte regioner har vi nå begynt å merke boligmangelen. Denne betydelige underdekningen i boligmarkedet har slått ut i sterkere prisvekst i bruktboligmarkedet enn i nyboligmarkedet.

Renteutvikling, arbeidsledighet og lønnsvekst

Boligrenten har gått ned med 0,5% ilt 2025 og renteprognoene tilsier tilsvarende nedgang i 2026. Med lavere rente vil flere ha mulighet til å kjøpe bolig. Arbeidsledigheten er fortsatt lav, og det forventes reallønnsvekst i 2026.

Boligtyper

Boligtypefordelingen viser en tydelig endring over de siste årene. Leiligheter har økt sin andel og utgjør i 2025 om lag en tredjedel av volumet. Eneboliger er fortsatt





største enkeltkategori med rundt 40 prosent, men med klar dreining mot mindre og mer kostnadseffektive løsninger.

Med økte byggekostnader og dyrere levekostnader ser vi at hovedvekten av boligene som etterspørres er enkle og rimelige. På mange av våre prosjekter planlegger vi nå derfor flere like boliger som gir gjentakelseeffekt, samt mindre boliger enn vi hadde for noen år siden. Vi tror også på økt industrialisering (f.eks. elementer) av boligbyggingen i årene som kommer for å holde kostnader nede og på grunn av mangel på fagfolk.

Med dette som bakteppe rigger vi Norgeshusgruppens selskaper og Norgeshuskjeden for vekst i 2026 og årene fremover.

Verdien av Norgeshuskonseptet er konkurransefortrinnet våre forhandlere har som medlemmer. Vi jobber nå på alle området for å optimalisere de ulike elementene slik at vi som boligbygger stiller trimmet og toptrent til oppturen i markedet kommer.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, og etter styrets oppfatning er denne forutsetningen til stede.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Vi bruker ressurser på forsknings- og utviklingsaktiviteter hvert år, og er til enhver tid involvert i flere prosjekter, både i egenregi og sammen med ulike samarbeidspartnere. Vi søker stadig å videreutvikle oss, og ser derfor etter muligheter for effektivisering og at de arbeidene vi utfører er mest mulig lønnsomme og miljøvennlige for våre oppdragsgivere.

I 2025 har vi fortsatt vårt fokus på den heldigitale byggeprosessen og har tatt små steg på veien mot målet om en heldigital byggeprosess. Vi har videre vært involvert i større prosjekter sammen med Sintef og NTNU, og gjennom Norges Forskningsråd. Vi jobber med løsninger for klimatilpasning av bygg, med fokus på blant annet fuktpåkjenninger i bygningskonstruksjoner og vi samarbeider tett med våre leverandører og forhandlere, og har de siste årene hatt flere prøveprosjekter for å teste ut nye byggetekniske løsninger.





Samfunnsengasjement

Norgeshus har et sterkt og langsiktig engasjement for fysisk aktivitet, idrett og konkurranse. Vi ønsker å bidra til økt aktivitet blant barn og unge, og samtidig være en støttespiller for utøvere som har ambisjoner om å utvikle seg og prestere på høyt nivå. Vårt samfunnsengasjement er forankret i verdiene fellesskap, mestring og folkehelse.

Både Norgeshus AS og våre forhandlere bidrar hvert år med sponsormidler på grasrotnivå og elitenivå, lokalt og nasjonalt. Gjennom slike samarbeid har vi over flere år støttet profilerte utøvere som kombinertløper Jørgen Graabak og syklist Anne Dorthe Ysland, som har vært gode ambassadører for Norgeshuskjeden og de verdiene vi står for.

I løpet av 2025 avsluttet Jørgen Graabak sin aktive idrettskarriere, og sponsoravtalen ble sluttført i tråd med dette. Samarbeidet med Anne Dorthe Ysland er videreført, og hun representerer fortsatt Norgeshus på en god og profesjonell måte.

På lokalt nivå støtter Norgeshus fortsatt Melhus håndball, fotball og ski. Ansattes julegave i 2025 ble gitt til BITFIX Helse, en organisasjon som arbeider for bedre psykisk helse gjennom lavterskel samtaletilbud, kunnskapsformidling og konkrete verktøy for mestring i hverdagen.

Arbeidsmiljø og personale

I konsernet og i kjeden jobber vi aktivt mot et best mulig arbeidsmiljø for flest mulig. Å være «Best på folk» er en av bærebjelkene vi har. Vi er overbeviste om at vi med fornøyde medarbeidere, vil få mer fornøyde samarbeidspartnere og kunder. Samlet gir dette oss bedre og mer solid økonomi. De siste årene har vi blitt sertifisert for å ha godt arbeidsmiljø gjennom arbeidsmiljøundersøkelsen til Great Place to Work. Vi er per i dag kåret til Norges 3. beste arbeidsplass og Europas 54. beste i vår kategori. Vi har innledet et strategisk samarbeid med Great Place to Work Norge, og jobber kontinuerlig for å bedre hverdagen til alle våre ansatte. Hvert år fasiliterer de vår medarbeiderundersøkelse, samtidig som de gjør en vurdering av vår kultur. Ut fra dette gir de oss råd om hvordan vi kan bli en enda bedre arbeidsplass for flere.

Å delta i undersøkelsen er frivillig. I 2025 deltok 82% av våre nesten 1500 ansatte på medarbeiderundersøkelsen. Hele 91 % av ansatte svarte positivt på at «Norgeshus er et flott sted å arbeide». 87 % av alle ansatte sier at de opplever stor stolthet i arbeidet sitt og enda flere har et godt fellesskap med sine kolleger. Videre mener de at relasjonen til ledelsen er god, og at de opplever sin arbeidsgiver som rettferdig, troverdig og at de opplever stor respekt i arbeidshverdagen. I snitt er fornøydheten blant våre ansatte på 86 % noe som er 20 % over fornøydheten blant ansatte ellers i Norsk arbeidsliv. Dette viser at det er stor tillit i Norgeshuskjeden, noe som er en viktig forutsetning for suksess (Kilde: årets undersøkelse). På tross av nok et krevende år for bransjen, opplever vi at våre ansatte er tilnærmet like fornøyd som siste år. Det gir oss trygghet i at vi har navigert oss godt gjennom den vanskelige tiden. Vi vet at markedet skal opp og da er vårt fokus at vi skal være best mulig rustet som





organisasjon når det snur. For å lykkes i det må vi sørge for at våre medarbeidere har det godt på jobb hver dag, og at vi bygger en kultur og et arbeidsmiljø, som gjør oss attraktive for nye arbeidstagere. Skal vi fortsatte å være en sentral aktør i bransjen trenger vi gode og nok folk på laget.

Sykefravær gikk marginalt opp i 2025 sammenlignet med 2024, dog er oppgangen mindre enn i Norge for øvrig. Å ha flest mulig i jobb er en nødvendighet for at vi skal nå våre mål, vi jobber derfor målrettet med både å forebygge sykefravær og ikke minst tilrettelegge når det inntreffer, slik at ansatte kan komme tidligere tilbake.

Det har ikke vært meldt om skader, ulykker, eller «sykefravær grunnet arbeidet» i virksomheten gjennom 2025.

Åpenhetsloven

Konsernet har forankret ansvarlighet for etterlevelse av Åpenhetsloven i virksomhetens retningslinjer. Konsernselskapene jobber aktivt for å forebygge brudd på menneskerettigheter og sikre anstendige arbeidsforhold. Mer info om dette og våre aktsomhetsvurderinger finnes på hjemmesiden, www.norgeshus.no.

Likestilling og diskriminering

Vi har som mål å være en arbeidsplass der det råder likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk som anses for å være kjønnsnøytral på alle områder i alle våre konsernselskaper. Videre har vi nulltoleranse for diskriminering, uavhengig av type diskriminering. Personalpolitikken og holdning til diskriminering er innarbeidet i personalhåndboken i konsernet. Denne er tilgjengelig for alle ansatte.

Ved utgangen av året av det 32 kvinner og 46 menn ansatt i konsernet.

Miljø

Norgeshus hovedkontor har siden 2009 vært sertifisert som Miljøfyrtårn og reviderer sitt miljø-engasjement hvert år. I tillegg tilpasses styringssystemet i henhold til eventuelle nye krav og forskrifter løpende. Det er i hovedsak myndighetskrav som angir hvordan vi skal prioritere miljøforhold i konsernet. Det har ikke vært grunnlag for omstillinger eller investeringer i 2025 for å tilfredsstille nye krav.

Stadig flere av våre leverandører og forhandlere sertifiserer seg som Miljøfyrtårn.

Norgeshus hovedkontor er også kontrollmedlem av Grønt Punkt Norge.





Konsernselskapene (med ett unntak) har ikke aktiviteter som direkte påvirker det ytre miljøet, med unntak av nødvendig bruk av transportmiddel. Konsernet har en firmabilordning som er delvis avvirket i 2025, noe som har ført til at bilparken er redusert fra 18 til 10 biler. Det er kun el-biler i virksomheten.

Konsernselskapene har byggeaktiviteter gjennom Norgeshus Melhusbygg som kan påvirke det ytre miljøet. Byggeaktiviteten i konsernet er regulert av lover og forskrifter når det gjelder miljøforhold. Aktiviteten kan ha betydning for naturinngrep eller påvirkning på biologisk mangfold, men slike vurderinger og tiltak er tatt politisk før vår aktivitet starter. Noe av byggeaktiviteten innbefatter bruk av kjemikalier, disse blir vurdert for hvert enkelt prosjekt og substitusjonsvurderinger blir gjort løpende for å erstatte farlig kjemikalier med mindre farlig kjemikalier, eller endrede arbeidsmetoder. Det er også fokus på å redusere avfallsmengdene på byggeplass i så høy grad som mulig og oppnå en kildesorteringsgrad godt over myndighetskravet på 60%.

Risiko

Finansiell risiko

Konsernet er utsatt for kredittisiko og renterisiko i den ordinære forretningsvirksomheten, og styrer mot en akseptabel risiko innenfor disse områdene. Bankinnskudd og gjeld til kredittinstitusjoner som løper med flytende rente er eksponert mot det kortsiktige rentemarkedet. De fleste av lån konsernet har i Husbanken ble bundet til fastrenter i juli 2020, og dette tar ned store deler av risikoen knyttet til rentesvingninger.

Likvidetsrisiko

Likvidetsrisikoen er risikoen for at konsernet ikke skal være i stand til å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. Likvidetsrisikoen styres ved å opprettholde en fleksibel finansieringsstruktur som er sikret gjennom etablerte lånefasiliteter. Konsernet har en aktiv likvidetsforvaltning, og utarbeider løpende kontantstrømprognooser for å sikre at konsernet til enhver tid har tilstrekkelig likviditet.

Omdømmerisiko

Norgeshus er et anerkjent og godt etablert merkevarenavn i Norge. Det satses bevisst på langsiktig merkevarebygging, profesjonell kundebehandling og kommunikasjon med omverdenen som et ledd i å opprettholde tilliten til virksomheten, merkevaren og produktene.

Styreansvarforsikring

Det er tegnet styreansvarforsikring for styrets medlemmer og daglig leder. Forsikringen omfatter Norgeshus Gruppen AS med alle konsernselskap.





Forsikringen omfatter sikredes personlige rettslige erstatningsansvar for formueskade som følge av personlig ledelsesansvar i den forsikrede virksomhet.

Årsresultat og disponering av resultat

Styret foreslår følgende disponeringer per 31.12.2025:

Avsatt til utbytte	Kr	3 000 000,-
Overføring til annen egenkapital	Kr	4 835 431,-
Årsresultat 2025	Kr	7 835 431,-

Melhus, 4.mars 2025

(sign. elektronisk)

Benn Asgeir Båtvik
Styreleder

Erling Meyer
Styremedlem

Merethe Moum
Styremedlem

Frank Anglevik
Styremedlem

Marianne Kartum
Styremedlem

Dag Runar Båtvik
Konserndirektør





**Konsolidert årsregnskap og selskapsregnskap for
NORGESHUS GRUPPEN AS**

993379662

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025





NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Resultatregnskap

Morselskap			Konsernet	
2025	2024	Note	2025	2024
Driftsinntekter				
1 858 995	0	1, 2	213 754 546	179 473 144
0	0	1, 3	7 002 840	1 970 495
1 858 995	0		220 757 386	181 443 639
Driftskostnader				
-65 924	0		-104 446 746	-65 602 343
-2 037 038	0	4, 5, 6, 7	-82 458 167	-79 695 201
-5 827	0	8, 9	-7 296 341	-6 762 545
-719 688	-331 651	2, 10	-20 350 455	-28 728 716
-2 828 478	-331 651		-214 551 709	-180 788 805
-969 483	-331 651		6 205 677	654 834
Finansinntekter				
11 617 478	17 409 582		0	0
0	0	11	-2 377 234	-2 324 803
906 508	870 748		0	0
2 054	1 645		295 593	373 322
0	0		77 276	70 935
12 526 040	18 281 975		-2 004 365	-1 880 546
Finanskostnader				
0	-2 000 000		0	0
-1 792 125	-2 150 704		0	0
-56 106	-102 301		-4 098 360	-2 498 038
0	0		-156 480	-150 690
-1 848 231	-4 253 005		-4 254 840	-2 648 728
10 677 809	14 028 970		-6 259 205	-4 529 274
9 708 326	13 697 319		-53 528	-3 874 440
-1 872 894	-1 256 135	12, 13	-659 881	205 876
7 835 431	12 441 184		-713 409	-3 668 564



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Balanse

Morselskap				Konsernet	
2025	2024	Note	2025	2024	
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
0	0	Utvikling	0	0	
0	0	Varemerke og Norgeshusportalen	8, 14	20 870 163	20 283 656
0	0	Utsatt skattefordel	12, 13	0	168 672
0	0	Goodwill	8, 14	1 959 531	2 671 141
0	0	Sum immaterielle eiendeler		22 829 693	23 123 469
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 14	39 140 868	47 523 811
29 135	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	9, 14	2 552 919	4 695 547
29 135	0	Sum varige driftsmidler		41 693 786	52 219 358
Finansielle anleggsmidler					
43 358 189	35 334 386	Investering i datterselskap	11	0	0
17 824 656	17 963 451	Lån til foretak i samme konsern	15	0	0
1 000 000	1 000 000	Investeringer i tilknyttet selskap	11	10 215 890	12 593 124
0	0	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	15	1 648 660	1 569 948
0	0	Investeringer i aksjer og andeler	16	800 000	800 000
0	0	Andre langsiktige fordringer		32 865	44 465
62 182 845	54 297 837	Sum finansielle anleggsmidler		12 697 415	15 007 538
62 211 979	54 297 837	Sum anleggsmidler		77 220 894	90 350 365
Omløpsmidler					
Varer					
0	0	Varer	14, 17	4 004 612	8 852 068
0	0	Sum varer		4 004 612	8 852 068
Fordringer					
433 995	0	Kundefordringer	14	37 013 574	14 063 775
12 546 559	18 046 311	Kortsiktige konsernfordringer	15	0	0
4 829	0	Andre kortsiktige fordringer	3, 12	10 954 362	8 971 275
12 985 383	18 046 311	Sum fordringer		47 967 936	23 035 050
Bankinnskudd, kontanter og lignende					
1 174 408	2 357 229	Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	24 037 445	19 705 697
1 174 408	2 357 229	Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 037 445	19 705 697
14 159 791	20 403 540	Sum omløpsmidler		76 009 994	51 592 815
76 371 770	74 701 377	SUM EIENDELER		153 230 888	141 943 180



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Morselskap		Balanse		Konsernet	
2025	2024	Note	2025	2024	
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
186 000	186 000	19,	186 000	186 000	Selskapskapital
0	0	20	0	0	Annen innskutt egenkapital
186 000	186 000	19	186 000	186 000	Sum innskutt egenkapital
Opptjent egenkapital					
23 248 187	18 412 756	19	31 810 129	35 786 139	Annen egenkapital
0	0		0	0	Udekket tap
23 248 187	18 412 756		31 810 129	35 786 139	Sum opptjent egenkapital
23 434 187	18 598 756		31 996 129	35 972 139	Sum egenkapital
Gjeld					
Avsetning og forpliktelser					
256	0	12,	51 795	0	Utsatt skatt
256	0	13	51 795	0	Sum avsetning for forpliktelser
Annen langsiktig gjeld					
400 000	800 000	14	50 116 617	54 372 992	Gjeld til kredittinstitusjoner
36 064 088	44 759 251	15	0	0	Langsiktig konserngjeld
36 464 088	45 559 251		50 116 617	54 372 992	Sum annen langsiktig gjeld
Kortsiktig gjeld					
0	0	14	23 128 814	10 225 578	Gjeld til kredittinstitusjoner
88 586	14 190		4 965 391	4 817 885	Leverandørgjeld
0	40 299	12,	682 514	40 299	Betalbar skatt
209 318	0	13	11 044 440	10 285 278	Skyldige offentlige avgifter
3 000 000	3 000 000	18	3 000 000	3 000 000	Utbytte
12 970 193	7 488 881	15	0	0	Kortsiktig konserngjeld
205 142	0		28 245 187	23 229 008	Annen kortsiktig gjeld
16 473 239	10 543 370		71 066 347	51 598 048	Sum kortsiktig gjeld
52 937 583	56 102 621		121 234 759	105 971 040	Sum gjeld
76 371 770	74 701 377		153 230 888	141 943 179	SUM EGENKAPITAL OG GJELD

MELHUS, 04.03.2026

Benn Båtvik
styrets leder

Marianne Kartum
styremedlem

Erling Meyer
styremedlem

Merethe Moun
styremedlem

Frank Anglevik
styremedlem

Dag Runar Båtvik
daglig leder



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Noter

Regnskapsprinsipper

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Det konsoliderte årsregnskapet og morselskapets selskapsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk.



Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap er selskap der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskap.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.2025:

Mor- og datterselskaper	Eierandel
Norgeshus Gruppen AS	
Boligforvalteren Norge AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
Norgeshus AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
Norgeshus Eiendom AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
Idecon Eiendom AS (datterselskap av Norgeshus Eiendom AS)	100%
Pottenveien AS (datterselskap av Norgeshus Eiendom AS)	100%
Økonomipartner Norge AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
Norgeshus Eiendomsutvikling AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
NH Melhusbygg AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
Norgeshus Global Homes AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
Furuhaugen Eiendom AS (datterselskap av NH Melhusbygg AS)	100%
Melhus-Eiendomsutvikling AS (datterselskap av Norgeshus Eiendomsutvikling AS)	100%
Kroken Eiendom AS (datterselskap av Norgeshus Eiendomsutvikling AS)	100%

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskap. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngvinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Konsolideringsprinsipper

Datterselskap blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskap regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Merverdi på varemerke avskrives ikke, men vurderes for om det foreligger nedskrivningsindikatorer minimum årlig.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteressenes andel av resultatet etter skatter er vist som egen linje etter konsernets årsresultat.

Minoritetens andel av egenkapitalen er vist som egen linje under konsernets egenkapital.

Transaksjoner med minoritetsinteresser i datterselskap behandles som egenkapitaltransaksjoner.

Ved kjøp av aksjer fra minoritetsinteresser føres forskjellen mellom vederlaget og aksjenes forholdsmessige andel av balanseført beløp av nettoeiendeler i datterselskapet mot egenkapitalen til morselskapets eiere.

Gevinst eller tap ved salg til minoritets-interesser føres tilsvarende mot egenkapitalen.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Salg av varer resultatføres når en enhet innenfor konsernet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Levering er ikke foretatt før produktene er sendt til avtalt sted og risiko for tap og ukurans er overført til kunden. Erfarings tall brukes som grunnlag for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og varereturer på salgstidspunktet. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter


Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost


Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlands valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Leieavtaler

Driftsmidler som leies på betingelser som i det vesentlige overfører økonomisk risiko og kontroll til selskapet (finansiell leasing), balanseføres under varige driftsmidler og tilhørende leieforpliktelse medtas som forpliktelse under langsiktig gjeld til nåverdien av leiebetalingene. Driftsmiddelet avskrives planmessig, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad. Avskrivningstiden er konsistent for tilsvarende eiendeler som er eid av konsernet eller kortere dersom leieperioden er kortere. Leiebetalinger ved operasjonell leasing klassifiseres som driftskostnad og resultatføres lineært over kontraktperioden.

Immaterielle eiendeler og goodwill

Immaterielle eiendeler som er kjøpt enkeltvis, er balanseført til anskaffelseskost. Immaterielle eiendeler overtatt ved kjøp av virksomhet, er balanseført til anskaffelseskost når kriteriene for separat balanseføring er oppfylt.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi og eventuelle gjenstående tilvirkningsutgifter.

Utgifter til forskning og utvikling balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

Langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Garantier og reklamasjoner

Avsetning til forventede garantiarbeider knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kost for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventede avvik på grunn av eksempel endringer i kvalitetsrutiner og endringer i produktspekter. Avsetningen føres opp under "annen kortsiktig gjeld" og endringen i avsetning kostnadsføres.

Varer

Varer vurderes til laveste av anskaffelseskost (etter FIFU-prinsippet) og virkelig verdi.


Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.


Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld


Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Pensjoner

Konsernet har innskuddspensjonsordninger.

Innskuddsplaner:

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Det benyttes skattesats på 22 % ved beregning av utsatt skatt og utsatt skattefordel.


Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Utenlandsk valuta


Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta, som ikke er sikret ved bruk av terminkontrakter, balanseføres til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som finansinntekter og finanskostnad.

Kontantstrømoppstilling


Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp.

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05




NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662


Note 1 - Driftsinntekter

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Morselskapet	Morselskapet		Konsern	Konsern
2025	2024		2025	2024
1 858 995	0	Salgsinntekter	213 754 546	179 473 144
0	0	Leieinntekter og andre driftsinntekter	7 002 840	1 970 495
1 858 995	0	Sum	220 757 386	181 443 639

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Konsernets hovedvirksomhet er knyttet mot markedsføring, drift og utvikling av Norgeshuskonseptet.
Konsernets virksomhet er lokalisert i Melhus i Trøndelag.

Geografisk fordeling:

Morselskapet	Morselskapet		Konsern	Konsern
2025	2024		2025	2024
1 858 995	0	Norge	212 500 631	181 443 639
0	0	Island	8 256 755	0
1 858 995	0	Sum	220 757 386	181 443 639

Note 2 - Transaksjoner med nærstående parter

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 6, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 15.

Kjøp og salg av varer og tjenester mellom datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet.

Note 3 - Offentlige tilskudd

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Selskaper i konsernet har i 2024 mottatt kr 279 227 som offentlig støtte fra Norges Forskningsråd.

Norgeshus AS har i 2025 hatt et forsknings- og utviklingsprosjekt som gir rett til SkatteFUNN-midler.
Netto skattefradrag er kr 1 608 415 for 2025.

Note 4 - Pensjoner

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Morselskapet har en ansatt. Konsernet har i 2025 i alt 80 årsverk og har etablert pensjonsordning hvor samtlige ansatte er omfattet. Selskapene i konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger.

Ved innskuddsplaner betaler det enkelte selskap innskudd til et forsikringselskap. Det enkelte selskap har ingen ytterligere betalingsforpliktelser etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendeler (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere fremtidige innbetalinger.

Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatoriske tjenestepensjon.




NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662


Note 5 - Lønnskostnader

Konsernregnskapet


Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	65 345 172	63 101 042
Arbeidsgiveravgift	10 054 782	9 981 329
Pensjonskostnader	4 365 286	4 008 757
Andre relaterte ytelser	2 692 927	2 604 073
Sum	82 458 167	79 695 201

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Morselskapet

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	1 575 672	0
Arbeidsgiveravgift	278 705	0
Pensjonskostnader	151 530	0
Andre relaterte ytelser	31 130	0
Sum	2 037 038	0

Note 6 - Antall årsverk

Konsernregnskapet

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 80

Morselskapet

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1

Note 7 - Ytelser til ledende personer

Konsernregnskapet

Mer om ytelser til ledende personer

Styre honorar for 2025 er kr 690 000.

Morselskapet

	Lønn	Pensjonsutgifter	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	1 575 672	151 531	31 130



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Note 8 - Immaterielle eiendeler

Konsernregnskapet

	Goodwill	Varemerke	Norges hus- portalen	Norges hus-Sum
Anskaffelseskost 01.01.2025	3 558 052	11 196 000	51 452 196	66 206 248
Tilgang			5 024 328	5 024 328
Anskaffelseskost 31.12.2025	3 558 052	11 196 000	56 476 524	71 230 576
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	0	0	1 262 664	1 262 664
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1598 521	0	45 539 697	47 138 218
Balanseført verdi 31.12.2025	1 959 531	11 196 000	9 674 163	22 829 694
Årets nedskrivninger				
Årets avskrivninger	711 610		4 437 821	5 149 431
Forventet økonomisk levetid	5 år		5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	



Varemerket omfatter retten til å bruke navnet Norges hus.

Årets aktiverte utviklingskostnader gjelder videreutvikling av nettportal i Norges hus AS.

Note 9 - Varige driftsmidler

Konsernregnskapet

	Bygninger og tomter	It- investeringer	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2025	53 600 909	3 408 041	11 957 776	68 966 726
Tilgang			205 225	205 225
Avgang	-7 398 212		-1 199 900	-8 598 112
Anskaffelseskost 31.12.2025	46 202 697	3 408 041	10 963 101	60 573 839
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2025	6 077 097	3 286 704	7 383 566	16 747 367
Tbf ordinære avskr	-56 442	0	-23 623	-80 065
Ekstraord. Nedskrivninger	0	0	0	0
Ordinære avskrivninger for hele året	1 041 174	121 337	1 050 238	2 212 749
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2025	7 061 829	3 408 041	8 410 181	18 880 051
Balanseført verdi 31.12.2025	39 140 868	0	2 552 919	41 693 786
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Årets avskrivninger	975 335	121 337	1 050 238	2 146 910
Forventet økonomisk levetid	12 - 25 år	3 - 5 år	3 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662


Note 10 - Revisjon

Konsernregnskapet


Godtgjørelse til revisor	2025	2024
Revisjon	396 723	463 345
Andre tjenester	88 373	283 869
Sum godtgjørelse til revisor	485 096	747 214

Morselskapet


Godtgjørelse til revisor	2025	2024
Revisjon	74 606	89 757
Andre tjenester	24 200	105 625
Sum godtgjørelse til revisor	98 806	195 382

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Note 11 - Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Morselskapet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap:

Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Norgeshus AS	Melhus	100%	38 064 967	8 956 217	10 297 311
Boligforvalteren Norge AS	Melhus	100%	500 000	292 351	3 407 982
Norgeshus Eiendom AS	Melhus	100%	12 649 470	-771 662	10 510 711
Økonomipartner Norge AS	Melhus	100%	719 328	-1 200 075	4 054 785
Norgeshus Eiendomsutvikling AS	Melhus	100%	597 979	-2 339 313	4 770 414
NH Melhusbygg AS	Melhus	100%	2 632 340	390 256	6 771 148
Norgeshus Global Homes AS	Melhus	100%	435 932	-1 462 606	3 545 838
Balanseført verdi 31.12.					43 358 189

Morselskapet eier følgende datterselskap gjennom Norgeshus Eiendom AS:


Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Idecon Eiendom AS	Melhus	100%	415 826	-173 972	1 303 910
Pottenveien AS	Melhus	100%	497 726	14 166	629 357
Balanseført verdi 31.12.					1 933 267

Morselskapet eier følgende datterselskap gjennom Norgeshus Eiendomsutvikling AS:


Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Kroken Eiendom AS	Melhus	100%	19 116	-4 384	30 000
Melhus-Eiendomsutvikling AS	Melhus	100%	19 479	-4 021	30 000
Balanseført verdi 31.12.					60 000




NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Morselskapet eier følgende datterselskap gjennom NH Melhusbygg AS:

Selskap	Forretnings- kontor	Eier/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Furuhaugen Eiendom AS	Melhus	100%	18 881	-4 619	30 000
Balanseført verdi 31.12.					30 000

Tilknyttet selskap:

Konsern

Beregning av balanseført verdi 31.12.

	Witana AS Tiller Nærings- eiendom AS	Sum
Balanseført verdi 01.01.	0	12 593 124
Avgang	0	0
Årets resultatandel	0	-2 377 234
Balanseført verdi 31.12.	0	10 215 890
Eierandel	25 %	38 %
Forretningskontor	Fredrikstad	Trondheim

Note 12 - Spesifisering av skatt

Konsernregnskapet

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	439 414	40 299
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	220 467	-246 175
Skattekostnad	659 881	-205 876

Skattepliktig inntekt

Resultat før skatt	-53 530	-3 874 083
Permanente forskjeller	4 157 989	-17 380 961
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-1 002 119	4 294 337
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	-3 506 176
+/- Andre elementer	0	19 521 903
Skattepliktig inntekt	3 102 340	-944 980

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	4 846 998	2 886 243
Fradrag tilskudd SkatteFunn	-1 608 415	0
Betalbar skatt på konsernbidrag	-4 164 483	-2 845 944
Betalbar skatt i balansen	-925 900	40 299

Morselskapet

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	1 872 638	1 256 135
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	256	0
Skattekostnad	1 872 894	1 256 135



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Skattepliktig inntekt


Resultat før skatt	9 708 326	13 697 319
Permanente forskjeller	-11 612 645	-15 397 193
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-1 165	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	1 905 485	1 883 054
Skattepliktig inntekt	1	183 180

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	1 872 638	1 256 135
Betalbar skatt på konsernbidrag	-1 872 638	-1 215 836
Betalbar skatt i balansen	0	40 299

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Note 13 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Konsernregnskapet

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	-10 677 734	-11 722 564	1 044 830
Omløpsmidler	-319 773	2 077 466	-2 397 239
Gevinst- og tapskonto	-151 027	-287 096	136 069
Fremførbart underskudd	0	-41 528	41 528
Kortsiktig gjeld	-240 000	-480 000	240 000
Andel skattepliktig avsatt utbytte	10 621 847	10 689 152	-67 305
Netto forskjeller	-766 687	235 430	-1 002 117
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-766 687	235 430	-1 002 117
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	0	0	0

Morselskapet

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	0	1 165	-1 165
Netto forskjeller	0	1 165	-1 165
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	1 165	-1 165
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	0	0	0



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Note 14 - Fordringer og gjeld

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Fordringer med forfall senere enn ett år:

Morselskapet 2025	Morselskapet 2024		Konsern 2025	Konsern 2024
		Øvrige langsiktige fordringer		
		Lån til tilknyttet selskap	1 648 660	1 569 948
0	0	Sum	1 648 660	1 569 948



Gjeld med forfall senere enn 5 år:

Morselskapet 2025	Morselskapet 2024		Konsern 2025	Konsern 2024
		Gjeld til kredittinstitusjoner	29 971 368	30 491 118
0	0	Sum	29 971 368	30 491 118

Gjeld sikret ved pant:

Morselskapet 2025	Morselskapet 2024		Konsern 2025	Konsern 2024
400 000	800 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	73 245 431	64 598 570
400 000	800 000	Sum	73 245 431	64 598 570


Balanseført verdi av pantsatte eiendeler:

Morselskapet 2025	Morselskapet 2024	Eiendeler:	Konsern 2025	Konsern 2024
0	0	Norgeshusportalen	9 674 163	9 087 656
0	0	Tomter, bygninger	39 140 867	47 523 811
0	0	IT-investeringer	0	0
0	0	Driftløsøre	2 552 919	4 695 547
0	0	Varer	4 004 612	8 852 068
0	0	Kundefordringer	37 013 574	14 063 775
800 000	800 000	Aksjer i andre aksjer	0	0
800 000	800 000	Sum	92 386 135	84 222 857


Konsernet har bokført kassekreditsaldi og byggekreditt pr. 31.12. på totalt kr 23 128 815.
Total limit på kassekredittkontoene/byggekredittkontoene er på kr 40 122 000.
Ubenyttet limit i konsernet er derfor på kr 16 993 185.



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Note 15 - Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Andre kortsiktige fordringer:

Morselskapet 2025	Morselskapet 2024		Konsern 2025	Konsern 2024
9 170 353	18 046 311	Foretak i samme konsern m.v.	0	0
9 170 353	18 046 311	Sum	0	0

Annen kortsiktig gjeld:

Morselskapet 2025	Morselskapet 2024		Konsern 2025	Konsern 2024
3 000 000	3 000 000	Utbytte til eiere	3 000 000	3 000 000
10 793 987	7 488 881	Foretak i samme konsern	0	0
13 793 987	10 488 881	Sum	3 000 000	3 000 000

Langsiktig fordring:

Morselskapet 2025	Morselskapet 2024		Konsern 2025	Konsern 2024
0	0	Tilknyttet selskap	1 648 660	1 569 948
17 824 656	17 277 791	Foretak i samme konsern	0	0
17 824 656	17 277 791	Sum	1 648 660	1 569 948

Langsiktig gjeld:

Morselskapet 2025	Morselskapet 2024		Konsern 2025	Konsern 2024
36 064 088	44 759 251	Foretak i samme konsern	0	0
36 064 088	44 759 251	Sum	0	0

Note 16 - Andre langsiktige aksjer og andeler

Konsernregnskapet

Konsernet har investeringer i andre aksjer. Aksjene er bokførte til kostpris i konsernregnskapet.

Konsernet	Andeler	Eier-/ stemme- andel	Balanseført verdi
Aksjer i SVS Melhuset AS	200	9,52%	800 000
Balanseført verdi 31.12.			800 000




NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662


Note 17 - Varer

Konsernregnskapet


	2025	2024
Reklameartikler	454 056	481 630
Boligprosjekter	3 550 556	8 370 438
Sum	4 004 612	8 852 068
Varebeholdning vurdert til anskaffelseskost	4 004 612	8 852 068
Varebeholdning vurdert til virkelig verdi		
Sum	4 004 612	8 852 068

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Note 18 - Bankinnskudd

Konsernregnskapet

	31.12.2025
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med Skyldig skattetrekk	2 897 294 -2 841 534

Morselskapet

	31.12.2025
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med Skyldig skattetrekk	108 690 -108 690

Note 19 - Egenkapital

Konsernregnskapet

	Selskapskapital	Annen innsk. EK	Sum
Egenkapital	186 000	35 786 139	35 972 139
Årsresultat	0	-713 409	-713 409
Avsatt utbytte	0	-3 000 000	-3 000 000
Andre endringer	0	-262 599	-262 599
Egenkapital 31.12.2025	186 000	31 810 130	31 996 130

Morselskapet

	Selskapskapital	Annen innsk. EK	Sum
Egenkapital	186 000	18 412 756	18 598 756
Årsresultat	0	7 835 431	7 835 431
Avsatt utbytte	0	-3 000 000	-3 000 000
Egenkapital 31.12.2025	186 000	23 248 187	23 434 187



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Note 20 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskapet


Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	930	200	186 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
DRB-Holding AS	461	49,57	Ordinære
Båtvik Holding AS	400	43,01	Ordinære
Kjellrun Haagensli	64	6,88	Ordinære
Oliver-Holding AS	5	0,54	Ordinære
Totalt antall aksjer	930	100	


Mer om aksjer og aksjonærer

Morselskapet har forretningskontor i Melhus kommune.
Samtlige aksjer har like rettigheter. Det er kun én aksjeklasse.

Daglig leder Dag Runar Båtvik eier 100% av aksjer i DRB-Holding AS.
Styrets leder Benn Asgeir Båtvik eier 100% av aksjer i Båtvik Holding AS.

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05



Norgeshus Gruppen AS

Kontantstrøm

Morselskap			Note	Konsern	
2025	2024			2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
9 708 326	13 897 319	Resultat før skattekostnad		(53 528)	(3 87)
(40 299)	(528 000)	Periodens betalte skatt	12	(40 299)	(52)
		Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	1, 2	(536 013)	6 71
5 827		Ordinære avskrivninger	1, 2	7 296 341	
	2 000 000	Nedskrivning anleggsmidler	1, 2		
		Resultatandel (fra DS/TS) fratrukket utdelinger fra selskapet		2 377 234	2 31
		Endring i varelag	5	4 847 456	(7 536 655)
(433 995)		Endring i kundefordringer		(22 949 798)	(4 572 641)
74 395	14 190	Endring i leverandørgjeld		147 506	(1 167 861)
(8 157 405)	(22 540 925)	Endring konsernmellomværende			
		Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter			
1 095 291	(53 636)	Endring i andre tidsavgrensingsposter		3 705 643	(1 680 838)
2 252 141	(7 411 052)	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		(5 205 459)	(10 236 082)
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
		Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		9 119 900	
(34 962)		Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	(205 225)	(752 827)
		Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler	2	(5 024 328)	(2 801 723)
		Innbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	2		
		Utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	6		
	(500 000)	Netto innbetaling ved kjøp av DS	3		
		Utbetalinger ved kjøp av aksjer, obligas./konsemsbidrag til DS			
(34 962)	(500 000)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		3 890 347	(3 554 550)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
		Innbetalinger ved opptak av ny (korts./langs)			1 812 656
		Utbetalinger ved opptak av ny (korts./langs)			
(400 000)	(800 000)	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		(4 256 375)	
	12 600 000	Innbetalinger gjeld konsernselskaper	7		
		Netto endring i kassakreditt/byggelån	6, 8	12 903 236	9 286 480
		Innbetaling av egenkapital			
(3 000 000)	(2 000 000)	Utbetaling av utbytte		(3 000 000)	(2 000 000)
(3 400 000)	9 800 000	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		5 646 861	9 099 136
0	0	Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		0	0
(1 182 821)	1 888 948	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		4 331 750	(4 691 496)
2 357 229	468 281	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		19 705 697	24 397 194
1 174 408	2 357 229	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		24 037 445	19 705 697

BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05



BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i Norgeshus Gruppen AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norgeshus Gruppen AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

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 og konsernets 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. 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

Arve Sunde
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Arve Sunde

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-473723

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-13 13:04:58 UTC



QES



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.



INNHOOLD

FORORD	2
KONSERNET	3
STYRETS ÅRSBERETNING 2025	6
Virksomhetens art	6
Vår visjon	7
Våre verdier	7
Strategier og finansielle målsettinger	7
Utvikling i resultat og stilling	8
Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer for konsernet	8
Markedssituasjon	9
Forventet utvikling	9
Boligunderskudd.....	9
Renteutvikling, arbeidsledighet og lønnsvekst	9
Boligtyper	9
Fortsatt drift	10
Forsknings- og utviklingsaktiviteter.....	10
Samfunnsengasjement	11
Arbeidsmiljø og personale.....	11
Åpenhetsloven	12
Likestilling og diskriminering	12
Miljø.....	12
Risiko	13
Årsresultat og disponering av resultat	14
KONSERNREGNSKAP MED NOTER	15





FORORD

2025 ble nok et krevende år for Norgeshus Gruppen og boligbransjen generelt. Det har nå vært krise i bransjen med historisk lav igangsetting av boliger i 4 år. Denne lange perioden med lav aktivitet har preget bransjen, og for hele verdikjeden har det vært et tøft år.

Årsakene til den lave aktiviteten er mange. Byggekostnadene har steget mer enn lønnsveksten, og det er uro i verden som skaper usikkerhet. Renten har krøpet litt nedover, men vi merker at mange potensielle boligkjøpere avventer investering i ny bolig.

Boligmarkedet endte med en oppgang på 12% og totalt 15 542 igangsatte enheter. Oppgangen er imidlertid fra et historisk lavt nivå, og igangsettingen er 44% lavere enn beregnet boligbehov i Norge. Det igangsettes nå ca. 1000 boliger for lite hver eneste måned, og i enkelte regioner har vi nå begynt å merke boligmangelen.

Norgeshus AS er fortsatt lokomotivet i Norgeshus Gruppen og hadde en positiv utvikling i 2025. Norgeshuskjeden økte antall igangsettinger av boliger til totalt 644(5,2%), og salget økte med 13% ilt året. Norgeshusforhandlerne styrker derfor sin ordreservere, og vi forventer en vekst i antall bygde boliger.

Vi tror imidlertid at markedet vil fortsette å være krevende også i årene fremover og Norgeshusgruppen har derfor brukt 2025 til å tilpasse seg markedet. Alle selskap i konsernet har på ulike områder hatt en positiv utvikling, og som konsern står vi mye sterkere ved utgangen av 2025.

Vi har de rette folkene, og har klart oss gjennom en tøff periode. Selv i et tøft marked i årene som kommer, har vi tro på videre vekst og utvikling.

Dag Runar Båtvik

Konsernsjef

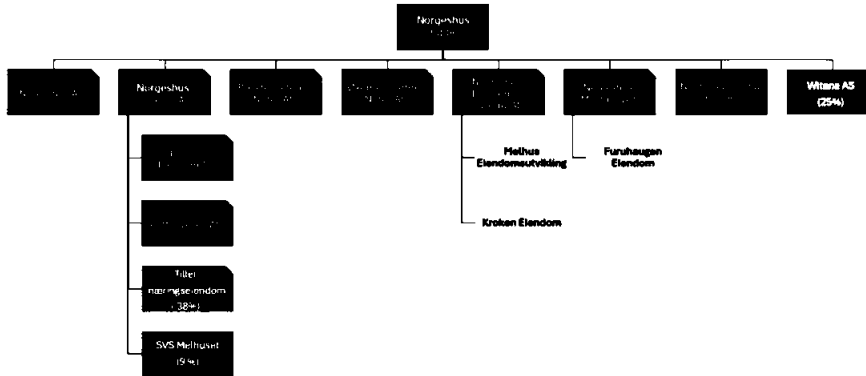




KONSERNET

Norgeshus Gruppen AS

Norgeshus Gruppen AS er konsernspiss. Selskap som inngår i konsernet, er:



-  BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05
-  BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05
-  BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05
-  BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05
-  BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05
-  BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Norgeshus AS

Norgeshus AS er eier av Franchisekonseptet Norgeshus, som i dag har 138 franchisetakere over hele Norge. Norgeshuskjeden er i dag den boligkjeden med flest forhandlere i Norge.

Hovedkontoret Norgeshus AS innehar spisskompetanse innen prosjektering og markedsføring av nye boligprosjekter. På hovedkontoret sitter arkitekter, ingeniører og andre som bistår ut i forhandlerapparatet når nye prosjekter skal gjennomføres. I tillegg bistår hovedkontoret forhandlerne med drift- og bedriftsutvikling. Vi har dedikerte ressurser til forskning og utvikling, og har utviklet eget prosjektstyringsverktøy og kvalitetsystem. Vi tilbyr også kurs gjennom Norgeshuskolen, deriblant lederutvikling, Bas og prosjektlederkurs, salgskurs m.m.

Ingeniør- og arkitekttjenester

Vårt ingeniør- og arkitektkontor er et av boligbransjes største og mest komplette fagmiljøer med rundt 40 medarbeidere. Kontoret har kunnskap og kapasitet til å prosjektere de fleste typer bygg i alle tiltaksklasser. Årlig blir det prosjektert rundt 800 enheter. En av våre største styrker er det tverrfaglige samarbeidet mellom våre grupper bestående av arkitekter, byggesaksbehandlere, ingeniører og arealplanleggere. Kontoret har et stort og omfattende kvalitets- og HMS-system som ivaretas av egen KS-ingeniør. I tillegg bruker kontoret betydelige ressurser på forskning og utvikling i samarbeid med forhandlere, leverandører og utdannings- og forskningsinstitusjoner.



Merkevaretjenester

Merkevareavdelingen fungerer som kjedens eget reklamebyrå og kan tilby både produksjon av materiell (3D, tekst, web-utvikling), rådgivning innen markedsstrategi, kampanjeplanlegging, mediekjøp, PR- og kommunikasjon, samt håndtering av nettsider, sosiale medier og markedsaktiviteter på vegne av våre forhandlere.

Norgeshus Eiendom AS

Selskapet investerer i eiendom, og driver med utvikling av tomteområder. Ved utgangen av 2025 hadde selskapet følgende eierinteresser:

- Idecon Eiendom AS, liten utleieportefølje.
- Tiller Næringsseiendom AS, eier 38 %, portefølje med næringsseiendommer
- Pottenvegen AS, utviklingstomt.
- SVS Melhuset AS, eier 9%. Næringsseksjon i Melhus sentrum

Boligforvalteren Norge AS

Selskapet eier en utleieportefølje på 22 boenheter, og alle enhetene har vært fullt utleid i 2025.

- Hovsletta i Holtålen – 8 boenheter
- Ås i Tydal – 8 boenheter
- Skulevegen i Rindal – 4 boenheter
- Losjevegen i Melhus – 2 boenheter

Økonomipartner Norge AS

Autorisert regnskapsførerselskap hvor formålet er å tilby lønn og regnskapstjenester, samt økonomisk rådgivning, til forhandlerne i Norgeshuskjeden og andre. Det jobber 6 årsverk i selskapet, og de holder til i lokaler i Idegården.

Norgeshus Eiendomsutvikling AS

Norgeshus Eiendomsutvikling har som formål å utvikle eiendommer til boligbygging. Selskapet jobber langsiktig og har styrket den potensielle tomtebanken betraktelig ilt 2025. Alle områder som utvikles, skal bygges med lokal Norgeshus forhandler. Selskapet har også 2 datterselskap for gjennomføring av prosjektene.

Norgeshus Melhusbygg AS

Norgeshus Melhusbygg er et byggefirma som skal bygge boliger i hovedsak i kommunene Melhus, Trondheim, Malvik. I 2025 har hovedvekten vært på prosjektet Furuhaugen på Løvseth i Melhus kommune. Totalt skal det bygges 21 boliger der. Norgeshus Melhusbygg vil være en pilotbedrift for utvikling i Norgeshuskjeden, og nyttig for å prøve ut nye konsepter.







Norgeshus Global Homes AS


Norgeshus Global Homes er etablert for å selge Norgeshuskonseptet til utlandet. Hovedsatsningen har vært på Island og Færøyene, og de 6 første boligene på Island ble levert i 2025.

Andre eierinteresser


Norgeshus Gruppen eier 25 % av Witana AS, en leverandør av smarthuskonsept som leverer komplette leveranser til boliger og næringseiendommer.

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05



STYRETS ÅRSBERETNING 2025

Virksomhetens art

Norgeshus Gruppen AS er konsernspiss og eier blant annet Norgeshus AS som er konsernets største selskap. Konsernets virksomhet er i hovedsak knyttet til markedsføring, drift og utvikling av Norgeshuskonseptet, samt utvikling, salg og utleie av fast eiendom. De siste årene er det bygd opp et eget regnskapsførerselskap som skal ivareta konsernets og Norgeshuskjedens behov for økonomisk bistand. I konsernet inngå også et byggefirma som skal bygge boliger samt være en pilotbedrift for utvikling i Norgeshuskjeden, blant annet for å prøve ut nye konsepter.

Et av konsernets kjerneområder er prosjektering av boliger for våre kjedemedlemmer i Norgeshus AS samt andre private og offentlige foretak.

Norgeshuskjeden er organisert som en franchisekjede med hovedkontor på Melhus i Trøndelag hvor Norgeshus AS er franchisegiver. Ved utgangen av 2025 er det 59 ansatte i Norgeshus og 138 selvstendige forhandlere (franchisetakere) spredt over hele Norge. I konsernet totalt sett er det 78 ansatte.

Fellesnevneren for all virksomhet i konsernet er at vi søker å bygge en sterk franchisekjede med bredt tjenestespekter og kompetanse.

Norgeshusforhandlerne dekker hele spekteret av oppgaver innen bygging, fra regulering og arkitekturprosjektering til søknadshåndtering og ferdigstillelse. De bygger og leverer hus, leiligheter, anneks, garasjer, næringsbygg, barnehager og offentlige bygg. I tillegg utfører våre forhandlere oppdrag innenfor rehabilitering, tilbygg og oppussing.

I 37 år har våre forhandlere bygd nesten 25 000 boliger fra Svalbard i nord til Kristiansand i sør og Færøyene i vest. Vi har vært opptatt av kvalitet ut til våre forhandlere hele veien. Vi vet at våre kunder har forskjellig smak, og vi presenterer derfor et bredt spekter av bolig- og hyttetyper.

Småhus og leilighetsprosjektene utvikles spesielt ut ifra markedssituasjonen og tomtesituasjonen til det spesifikke prosjektet. Disse prosjektene varierer i boligstørrelse og omfang. Fra små rekkehusprosjekter med 3-4 enheter til store leilighetsbygg med 30-40 enheter.

Våre medlemmer i Norgeshuskjeden leverer også skoler, barnehager og næringsbygg. Både til private og offentlige aktører. Flere av disse typer bygg har vi vunnet priser for, både for å være nytenkende og for å levere flott arkitektur. Vi ser at mange næringsbygg i dag bygges med en kombinasjon av boliger og næringsareal og fokuset på miljøvennlige prosjekter øker.





Vår visjon

Gjennom vår dyktighet skal vi skape rom for gode opplevelser og varige verdier.

Våre verdier

- **Profesjonell**
Norgeshus er solid forankret og har høy faglig standard på utført arbeid. God service er en selvfølge, - for vår jobb er ikke ferdig før kunden er fornøyd.
- **Allsidig**
Hos oss får kunden det de vil ha. Vi strekker oss langt og tilpasser boligen til kundens ønsker og behov.
- **Romslig**
I Norgeshus er vi romslige, jordnære og har en positiv innstilling. Forhandlerne våre sørger for et godt samarbeid under hele byggeprosessen. Vi skal vise toleranse for kunder og kolleger og ta vare på den uformelle tonen.
- **Nyskapende**
I Norgeshus tenker vi nytt for å skape verdier.

Strategier og finansielle målsettinger

I Strategien til Norgeshus Gruppen og Norgeshuskjeden har vi 2 bærebjelker som sier at vi skal være *Norges mest lønnsomme boligkjede og Best på Folk*.

Lønnsomheten måles i økonomisk resultat i kjeden, lønnsomhet og utvikling til våre samarbeidspartnere, og *verdi for pengene* til våre kunder.

I 12 år har vi målt arbeidsmiljøet i hele konsernet og i hele Norgeshuskjeden gjennom Great Place to Work. Vi er stolte av jobben som gjøres med kontinuerlig forbedring av arbeidsmiljøet hos alle 2000 medarbeidere, og at vi for 10. året på rad er på listen over Norges og Europas beste arbeidsplasser.

Vi har også klare strategiske målsettinger for de neste årene; vekst, miljø og bærekraft, kundereisen er 3 satsningsområder.

I et tøft marked og en urolig verden, ønsker vi å skape trygge og gode arbeidsplasser. Det oppnår vi gjennom god lønnsomhet, et godt arbeidsmiljø og den riktige utviklingen.





Utvikling i resultat og stilling

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Driftsinntekter	1 858 995	0	220 757 386	181 443 639
Driftsresultat	- 969 483	- 331 651	6 205 677	654 834
Årsresultat	7 835 431	12 441 184	- 713 409	- 3 668 564
Balansesum	76 371 770	74 701 377	153 230 888	141 943 179
Egenkapital	23 434 187	18 598 756	31 996 130	35 972 139
Egenkapital i %	30,7 %	24,9 %	20,9 %	25,3 %

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet. Årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen i foretaket og for konsernet, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Kontantstrømoppstillingen for 2025 er i tråd med prognosene. Den likviditetsmessige situasjonen er tilfredsstillende. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter forventer å dekke selskapets behov for driftskapital i perioden 2025/2026.

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer for konsernet

Usikkerhetsfaktoren vår er knyttet til utvikling hos våre forhandlere og betydelig reduksjon i etterspørselen etter boliger. Utviklingen i boligmarkedet gjennom det siste par årene innebærer en markant nedgang i salg og igangsetting av boliger i hele bransjen. Dette påvirker oss naturlig nok, men med forhandlere over hele landet og en variasjon både i boliger og fritidsboliger, så er vår risiko i dag til tross for denne nedgangen ansett å være innenfor et akseptabelt nivå. Vi ser også at mange av våre forhandlere er flinke til å omstille seg i vanskelige tider, og at de foreløpig har håndtert situasjonene godt.

Som en ekstra sikkerhet for kundene i Norgeshuskjeden har vi etablert en trygghetsgaranti. Den trer i kraft dersom en av våre forhandlere blir insolvent eller går konkurs. Hvis så skulle skje forplikter hovedkontoret seg til å utarbeide en statusrapport for bygget og innhente tilbud om å fullføre prosjektet fra en annen Norgeshusforhandler.





Markedssituasjon

Konsernet påvirkes i hovedsak av markedsutviklingen på boligproduksjon i Norge. Hovedfaktorene her er renteutvikling, inflasjon, arbeidsledigheten og befolkningsvekst. I tillegg påvirkes boligmarkedet av medias omtaler og politiske føringer.

Det siste året har hovedutfordringene i bransjen vært høy inflasjon, stigende renter og høye strømpriser. Boligmarkedet endte med en oppgang på 12% og totalt 15 542 igangsatte enheter i 2025. Oppgangen er imidlertid fra et historisk lavt nivå, og igangsettingen er hele 44% lavere enn beregnet boligbehov i Norge.

Bygge- og anleggsnæringen har hatt tre år på rad med fall. Nedgangen er særlig tydelig innen boligbygging, hvor oppføring av bygninger samlet sett har falt siden 2022. Antall fullførte boliger i 2025 var om lag 19 500, det laveste nivået siden perioden etter finanskrisen.

Byggekostnadene økte igjen i 2025 og inn i 2026, med en tolv måneders vekst på rundt 4–5 prosent. Materialkostnader, særlig trelast, har vært den viktigste driveren, mens arbeidskraftkostnader har hatt mer moderat vekst. Fremover forventes svakere kostnadsvekst, men på et høyere nivå enn før pandemien.

I 2025 ble det igangsatt 708 boliger (inkl. fritidsboliger) og solgt 819 boliger (inkl. fritidsboliger) i Norgeshus. Norgeshus ble i 2025 Norges tredje største boligbygger

Forventet utvikling

Salget av nye boliger oversteg igangsettingen i 2025, i kontrast til de siste årene hvor igangsettingen var høyere enn salget. Forholdet mellom igangsetting og salg vurderes som et godt signal og det gir forhåpninger om økt igangsetting/aktivitetsnivå i 2026. Med utgangspunkt i et stort boligunderskudd, forventet synkende rentenivå, forholdsvis lav arbeidsledighet og forventet reallønnsvekst, så forventer vi en fortsatt svak oppgang i boligbyggingen i 2026.

Boligunderskudd

Det igangsettes nå ca. 1000 boliger for lite hver eneste måned, og i enkelte regioner har vi nå begynt å merke boligmangelen. Denne betydelige underdekningen i boligmarkedet har slått ut i sterkere prisvekst i bruktboligmarkedet enn i nyboligmarkedet.

Renteutvikling, arbeidsledighet og lønnsvekst

Boligrenten har gått ned med 0,5% ilt 2025 og renteprognoene tilsier tilsvarende nedgang i 2026. Med lavere rente vil flere ha mulighet til å kjøpe bolig. Arbeidsledigheten er fortsatt lav, og det forventes reallønnsvekst i 2026.

Boligtyper

Boligtypefordelingen viser en tydelig endring over de siste årene. Leiligheter har økt sin andel og utgjør i 2025 om lag en tredjedel av volumet. Eneboliger er fortsatt





største enkeltkategori med rundt 40 prosent, men med klar dreining mot mindre og mer kostnadseffektive løsninger.

Med økte byggekostnader og dyrere levekostnader ser vi at hovedvekten av boligene som etterspørres er enkle og rimelige. På mange av våre prosjekter planlegger vi nå derfor flere like boliger som gir gjentakelseeffekt, samt mindre boliger enn vi hadde for noen år siden. Vi tror også på økt industrialisering (f.eks. elementer) av boligbyggingen i årene som kommer for å holde kostnader nede og på grunn av mangel på fagfolk.

Med dette som bakteppe rigger vi Norgeshusgruppens selskaper og Norgeshuskjeden for vekst i 2026 og årene fremover.

Verdien av Norgeshuskonseptet er konkurransefortrinnet våre forhandlere har som medlemmer. Vi jobber nå på alle området for å optimalisere de ulike elementene slik at vi som boligbygger stiller trimmet og toptrent til oppturen i markedet kommer.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, og etter styrets oppfatning er denne forutsetningen til stede.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Vi bruker ressurser på forsknings- og utviklingsaktiviteter hvert år, og er til enhver tid involvert i flere prosjekter, både i egenregi og sammen med ulike samarbeidspartnere. Vi søker stadig å videreutvikle oss, og ser derfor etter muligheter for effektivisering og at de arbeidene vi utfører er mest mulig lønnsomme og miljøvennlige for våre oppdragsgivere.

I 2025 har vi fortsatt vårt fokus på den heldigitale byggeprosessen og har tatt små steg på veien mot målet om en heldigital byggeprosess. Vi har videre vært involvert i større prosjekter sammen med Sintef og NTNU, og gjennom Norges Forskningsråd. Vi jobber med løsninger for klimatilpasning av bygg, med fokus på blant annet fuktpåkjenninger i bygningskonstruksjoner og vi samarbeider tett med våre leverandører og forhandlere, og har de siste årene hatt flere prøveprosjekter for å teste ut nye byggetekniske løsninger.





Samfunnsengasjement

Norgeshus har et sterkt og langsiktig engasjement for fysisk aktivitet, idrett og konkurranse. Vi ønsker å bidra til økt aktivitet blant barn og unge, og samtidig være en støttespiller for utøvere som har ambisjoner om å utvikle seg og prestere på høyt nivå. Vårt samfunnsengasjement er forankret i verdiene fellesskap, mestring og folkehelse.

Både Norgeshus AS og våre forhandlere bidrar hvert år med sponsormidler på grasrotnivå og elitenivå, lokalt og nasjonalt. Gjennom slike samarbeid har vi over flere år støttet profilerte utøvere som kombinertløper Jørgen Graabak og syklist Anne Dorthe Ysland, som har vært gode ambassadører for Norgeshuskjeden og de verdiene vi står for.

I løpet av 2025 avsluttet Jørgen Graabak sin aktive idrettskarriere, og sponsoravtalen ble sluttført i tråd med dette. Samarbeidet med Anne Dorthe Ysland er videreført, og hun representerer fortsatt Norgeshus på en god og profesjonell måte.

På lokalt nivå støtter Norgeshus fortsatt Melhus håndball, fotball og ski. Ansattes julegave i 2025 ble gitt til BITFIX Helse, en organisasjon som arbeider for bedre psykisk helse gjennom lavterskel samtaletilbud, kunnskapsformidling og konkrete verktøy for mestring i hverdagen.

Arbeidsmiljø og personale

I konsernet og i kjeden jobber vi aktivt mot et best mulig arbeidsmiljø for flest mulig. Å være «Best på folk» er en av bærebjelkene vi har. Vi er overbeviste om at vi med fornøyde medarbeidere, vil få mer fornøyde samarbeidspartnere og kunder. Samlet gir dette oss bedre og mer solid økonomi. De siste årene har vi blitt sertifisert for å ha godt arbeidsmiljø gjennom arbeidsmiljøundersøkelsen til Great Place to Work. Vi er per i dag kåret til Norges 3. beste arbeidsplass og Europas 54. beste i vår kategori. Vi har innledet et strategisk samarbeid med Great Place to Work Norge, og jobber kontinuerlig for å bedre hverdagen til alle våre ansatte. Hvert år fasiliterer de vår medarbeiderundersøkelse, samtidig som de gjør en vurdering av vår kultur. Ut fra dette gir de oss råd om hvordan vi kan bli en enda bedre arbeidsplass for flere.

Å delta i undersøkelsen er frivillig. I 2025 deltok 82% av våre nesten 1500 ansatte på medarbeiderundersøkelsen. Hele 91 % av ansatte svarte positivt på at «Norgeshus er et flott sted å arbeide». 87 % av alle ansatte sier at de opplever stor stolthet i arbeidet sitt og enda flere har et godt fellesskap med sine kolleger. Videre mener de at relasjonen til ledelsen er god, og at de opplever sin arbeidsgiver som rettferdig, troverdig og at de opplever stor respekt i arbeidshverdagen. I snitt er fornøydheten blant våre ansatte på 86 % noe som er 20 % over fornøydheten blant ansatte ellers i Norsk arbeidsliv. Dette viser at det er stor tillit i Norgeshuskjeden, noe som er en viktig forutsetning for suksess (Kilde: årets undersøkelse). På tross av nok et krevende år for bransjen, opplever vi at våre ansatte er tilnærmet like fornøyd som siste år. Det gir oss trygghet i at vi har navigert oss godt gjennom den vanskelige tiden. Vi vet at markedet skal opp og da er vårt fokus at vi skal være best mulig rustet som





organisasjon når det snur. For å lykkes i det må vi sørge for at våre medarbeidere har det godt på jobb hver dag, og at vi bygger en kultur og et arbeidsmiljø, som gjør oss attraktive for nye arbeidstagere. Skal vi fortsatte å være en sentral aktør i bransjen trenger vi gode og nok folk på laget.

Sykefravær gikk marginalt opp i 2025 sammenlignet med 2024, dog er oppgangen mindre enn i Norge for øvrig. Å ha flest mulig i jobb er en nødvendighet for at vi skal nå våre mål, vi jobber derfor målrettet med både å forebygge sykefravær og ikke minst tilrettelegge når det inntreffer, slik at ansatte kan komme tidligere tilbake.

Det har ikke vært meldt om skader, ulykker, eller «sykefravær grunnet arbeidet» i virksomheten gjennom 2025.

Åpenhetsloven

Konsernet har forankret ansvarlighet for etterlevelse av Åpenhetsloven i virksomhetens retningslinjer. Konsernselskapene jobber aktivt for å forebygge brudd på menneskerettigheter og sikre anstendige arbeidsforhold. Mer info om dette og våre aktsomhetsvurderinger finnes på hjemmesiden, www.norgeshus.no.

Likestilling og diskriminering

Vi har som mål å være en arbeidsplass der det råder likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk som anses for å være kjønnsnøytral på alle områder i alle våre konsernselskaper. Videre har vi nulltoleranse for diskriminering, uavhengig av type diskriminering. Personalpolitikken og holdning til diskriminering er innarbeidet i personalhåndboken i konsernet. Denne er tilgjengelig for alle ansatte.

Ved utgangen av året av det 32 kvinner og 46 menn ansatt i konsernet.

Miljø

Norgeshus hovedkontor har siden 2009 vært sertifisert som Miljøfyrtårn og reviderer sitt miljø-engasjement hvert år. I tillegg tilpasses styringssystemet i henhold til eventuelle nye krav og forskrifter løpende. Det er i hovedsak myndighetskrav som angir hvordan vi skal prioritere miljøforhold i konsernet. Det har ikke vært grunnlag for omstillinger eller investeringer i 2025 for å tilfredsstille nye krav.

Stadig flere av våre leverandører og forhandlere sertifiserer seg som Miljøfyrtårn.

Norgeshus hovedkontor er også kontrollmedlem av Grønt Punkt Norge.





Konsernselskapene (med ett unntak) har ikke aktiviteter som direkte påvirker det ytre miljøet, med unntak av nødvendig bruk av transportmiddel. Konsernet har en firmabilordning som er delvis avvirket i 2025, noe som har ført til at bilparken er redusert fra 18 til 10 biler. Det er kun el-biler i virksomheten.

Konsernselskapene har byggeaktiviteter gjennom Norgeshus Melhusbygg som kan påvirke det ytre miljøet. Byggeaktiviteten i konsernet er regulert av lover og forskrifter når det gjelder miljøforhold. Aktiviteten kan ha betydning for naturinngrep eller påvirkning på biologisk mangfold, men slike vurderinger og tiltak er tatt politisk før vår aktivitet starter. Noe av byggeaktiviteten innbefatter bruk av kjemikalier, disse blir vurdert for hvert enkelt prosjekt og substitusjonsvurderinger blir gjort løpende for å erstatte farlig kjemikalier med mindre farlig kjemikalier, eller endrede arbeidsmetoder. Det er også fokus på å redusere avfallsmengdene på byggeplass i så høy grad som mulig og oppnå en kildesorteringsgrad godt over myndighetskravet på 60%.

Risiko

Finansiell risiko

Konsernet er utsatt for kredittisiko og renterisiko i den ordinære forretningsvirksomheten, og styrer mot en akseptabel risiko innenfor disse områdene. Bankinnskudd og gjeld til kredittinstitusjoner som løper med flytende rente er eksponert mot det kortsiktige rentemarkedet. De fleste av lån konsernet har i Husbanken ble bundet til fastrenter i juli 2020, og dette tar ned store deler av risikoen knyttet til rentesvingninger.

Likvidetsrisiko

Likvidetsrisikoen er risikoen for at konsernet ikke skal være i stand til å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. Likvidetsrisikoen styres ved å opprettholde en fleksibel finansieringsstruktur som er sikret gjennom etablerte lånefasiliteter. Konsernet har en aktiv likvidetsforvaltning, og utarbeider løpende kontantstrømprognooser for å sikre at konsernet til enhver tid har tilstrekkelig likviditet.

Omdømmerisiko

Norgeshus er et anerkjent og godt etablert merkevarenavn i Norge. Det satses bevisst på langsiktig merkevarebygging, profesjonell kundebehandling og kommunikasjon med omverdenen som et ledd i å opprettholde tilliten til virksomheten, merkevaren og produktene.

Styreansvarforsikring

Det er tegnet styreansvarforsikring for styrets medlemmer og daglig leder. Forsikringen omfatter Norgeshus Gruppen AS med alle konsernselskap.





Forsikringen omfatter sikredes personlige rettslige erstatningsansvar for formueskade som følge av personlig ledelsesansvar i den forsikrede virksomhet.

Årsresultat og disponering av resultat

Styret foreslår følgende disponeringer per 31.12.2025:

Avsatt til utbytte	Kr 3 000 000,-
Overføring til annen egenkapital	Kr 4 835 431,-
Årsresultat 2025	Kr 7 835 431,-

Melhus, 4.mars 2025

(sign. elektronisk)

Benn Asgeir Båtvik
Styreleder


Erling Meyer
Styremedlem

Merethe Moum
Styremedlem


Frank Anglevik
Styremedlem

Marianne Kartum
Styremedlem


Dag Runar Båtvik
Konserndirektør

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moum
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05



**Konsolidert årsregnskap og selskapsregnskap for
NORGESHUS GRUPPEN AS**

993379662

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025





NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Resultatregnskap

Morselskap			Konsernet	
2025	2024	Note	2025	2024
Driftsinntekter				
1 858 995	0	1, 2	213 754 546	179 473 144
0	0	1, 3	7 002 840	1 970 495
1 858 995	0		220 757 386	181 443 639
Driftskostnader				
-65 924	0		-104 446 746	-65 602 343
-2 037 038	0	4, 5, 6, 7	-82 458 167	-79 695 201
-5 827	0	8, 9	-7 296 341	-6 762 545
-719 688	-331 651	2, 10	-20 350 455	-28 728 716
-2 828 478	-331 651		-214 551 709	-180 788 805
-969 483	-331 651		6 205 677	654 834
Finansinntekter				
11 617 478	17 409 582		0	0
0	0	11	-2 377 234	-2 324 803
906 508	870 748		0	0
2 054	1 645		295 593	373 322
0	0		77 276	70 935
12 526 040	18 281 975		-2 004 365	-1 880 546
Finanskostnader				
0	-2 000 000		0	0
-1 792 125	-2 150 704		0	0
-56 106	-102 301		-4 098 360	-2 498 038
0	0		-156 480	-150 690
-1 848 231	-4 253 005		-4 254 840	-2 648 728
10 677 809	14 028 970		-6 259 205	-4 529 274
9 708 326	13 697 319		-53 528	-3 874 440
-1 872 894	-1 256 135	12, 13	-659 881	205 876
7 835 431	12 441 184		-713 409	-3 668 564



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Morselskap		Balanse		Konsernet	
2025	2024	Note	2025	2024	
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
0	0	Utvikling	0	0	
0	0	Varemerke og Norgeshusportalen	8, 14	20 870 163	20 283 656
0	0	Utsatt skattefordel	12, 13	0	168 672
0	0	Goodwill	8, 14	1 959 531	2 671 141
0	0	Sum immaterielle eiendeler		22 829 693	23 123 469
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 14	39 140 868	47 523 811
29 135	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	9, 14	2 552 919	4 695 547
29 135	0	Sum varige driftsmidler		41 693 786	52 219 358
Finansielle anleggsmidler					
43 358 189	35 334 386	Investering i datterselskap	11	0	0
17 824 656	17 963 451	Lån til foretak i samme konsern	15	0	0
1 000 000	1 000 000	Investeringer i tilknyttet selskap	11	10 215 890	12 593 124
0	0	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	15	1 648 660	1 569 948
0	0	Investeringer i aksjer og andeler	16	800 000	800 000
0	0	Andre langsiktige fordringer		32 865	44 465
62 182 845	54 297 837	Sum finansielle anleggsmidler		12 697 415	15 007 538
62 211 979	54 297 837	Sum anleggsmidler		77 220 894	90 350 365
Omløpsmidler					
Varer					
0	0	Varer	14, 17	4 004 612	8 852 068
0	0	Sum varer		4 004 612	8 852 068
Fordringer					
433 995	0	Kundefordringer	14	37 013 574	14 063 775
12 546 559	18 046 311	Kortsiktige konsernfordringer	15	0	0
4 829	0	Andre kortsiktige fordringer	3, 12	10 954 362	8 971 275
12 985 383	18 046 311	Sum fordringer		47 967 936	23 035 050
Bankinnskudd, kontanter og lignende					
1 174 408	2 357 229	Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	24 037 445	19 705 697
1 174 408	2 357 229	Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 037 445	19 705 697
14 159 791	20 403 540	Sum omløpsmidler		76 009 994	51 592 815
76 371 770	74 701 377	SUM EIENDELER		153 230 888	141 943 180



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moum
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Morselskap		Balanse		Konsernet	
2025	2024	Note	2025	2024	
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
186 000	186 000	19,	186 000	186 000	Selskapskapital
0	0	20	0	0	Annen innskutt egenkapital
186 000	186 000	19	186 000	186 000	Sum innskutt egenkapital
Opptjent egenkapital					
23 248 187	18 412 756	19	31 810 129	35 786 139	Annen egenkapital
0	0		0	0	Udekket tap
23 248 187	18 412 756		31 810 129	35 786 139	Sum opptjent egenkapital
23 434 187	18 598 756		31 996 129	35 972 139	Sum egenkapital
Gjeld					
Avsetning og forpliktelser					
256	0	12,	51 795	0	Utsatt skatt
256	0	13	51 795	0	Sum avsetning for forpliktelser
Annen langsiktig gjeld					
400 000	800 000	14	50 116 617	54 372 992	Gjeld til kredittinstitusjoner
36 064 088	44 759 251	15	0	0	Langsiktig konserngjeld
36 464 088	45 559 251		50 116 617	54 372 992	Sum annen langsiktig gjeld
Kortsiktig gjeld					
0	0	14	23 128 814	10 225 578	Gjeld til kredittinstitusjoner
88 586	14 190		4 965 391	4 817 885	Leverandørgjeld
0	40 299	12,	682 514	40 299	Betalbar skatt
209 318	0	13	11 044 440	10 285 278	Skyldige offentlige avgifter
3 000 000	3 000 000	18	3 000 000	3 000 000	Utbytte
12 970 193	7 488 881	15	0	0	Kortsiktig konserngjeld
205 142	0		28 245 187	23 229 008	Annen kortsiktig gjeld
16 473 239	10 543 370		71 066 347	51 598 048	Sum kortsiktig gjeld
52 937 583	56 102 621		121 234 759	105 971 040	Sum gjeld
76 371 770	74 701 377		153 230 888	141 943 179	SUM EGENKAPITAL OG GJELD

MELHUS, 04.03.2026

Benn Båtvik
styrets leder

Marianne Kartum
styremedlem

Erling Meyer
styremedlem

Merethe Moum
styremedlem

Frank Anglevik
styremedlem

Dag Runar Båtvik
daglig leder



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Noter

Regnskapsprinsipper

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Det konsoliderte årsregnskapet og morselskapets selskapsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.



Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap er selskap der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskap.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.2025:

Mor- og datterselskaper	Eierandel
Norgeshus Gruppen AS	
Boligforvalteren Norge AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
Norgeshus AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
Norgeshus Eiendom AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
Idecon Eiendom AS (datterselskap av Norgeshus Eiendom AS)	100%
Pottenveien AS (datterselskap av Norgeshus Eiendom AS)	100%
Økonomipartner Norge AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
Norgeshus Eiendomsutvikling AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
NH Melhusbygg AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
Norgeshus Global Homes AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
Furuhaugen Eiendom AS (datterselskap av NH Melhusbygg AS)	100%
Melhus-Eiendomsutvikling AS (datterselskap av Norgeshus Eiendomsutvikling AS)	100%
Kroken Eiendom AS (datterselskap av Norgeshus Eiendomsutvikling AS)	100%

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskap. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngvinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Konsolideringsprinsipper

Datterselskap blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskap regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Merverdi på varemerke avskrives ikke, men vurderes for om det foreligger nedskrivningsindikatorer minimum årlig.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteressenes andel av resultatet etter skatter er vist som egen linje etter konsernets årsresultat.

Minoritetens andel av egenkapitalen er vist som egen linje under konsernets egenkapital.

Transaksjoner med minoritetsinteresser i datterselskap behandles som egenkapitaltransaksjoner.

Ved kjøp av aksjer fra minoritetsinteresser føres forskjellen mellom vederlaget og aksjenes forholdsmessige andel av balanseført beløp av nettoeiendeler i datterselskapet mot egenkapitalen til morselskapets eiere.

Gevinst eller tap ved salg til minoritets-interesser føres tilsvarende mot egenkapitalen.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for mervrediaavgift, returer, rabatter og andre avslag. Salg av varer resultatføres når en enhet innenfor konsernet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Levering er ikke foretatt før produktene er sendt til avtalt sted og risiko for tap og ukurans er overført til kunden. Erfarings tall brukes som grunnlag for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og varereturer på salgstidspunktet. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter


Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost


Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlands valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningsstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Leieavtaler

Driftsmidler som leies på betingelser som i det vesentlige overfører økonomisk risiko og kontroll til selskapet (finansiell leasing), balanseføres under varige driftsmidler og tilhørende leieforpliktelse medtas som forpliktelse under langsiktig gjeld til nåverdien av leiebetalingene. Driftsmiddelet avskrives planmessig, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad. Avskrivningstiden er konsistent for tilsvarende eiendeler som er eid av konsernet eller kortere dersom leieperioden er kortere. Leiebetalinger ved operasjonell leasing klassifiseres som driftskostnad og resultatføres lineært over kontraktperioden.

Immaterielle eiendeler og goodwill

Immaterielle eiendeler som er kjøpt enkeltvis, er balanseført til anskaffelseskost. Immaterielle eiendeler overtatt ved kjøp av virksomhet, er balanseført til anskaffelseskost når kriteriene for separat balanseføring er oppfylt.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi og eventuelle gjenstående tilvirkningsutgifter.

Utgifter til forskning og utvikling balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

Langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Garantier og reklamasjoner

Avsetning til forventede garantiarbeider knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kost for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventede avvik på grunn av eksempel endringer i kvalitetsrutiner og endringer i produktspekter. Avsetningen føres opp under "annen kortsiktig gjeld" og endringen i avsetning kostnadsføres.

Varer

Varer vurderes til laveste av anskaffelseskost (etter FIFU-prinsippet) og virkelig verdi.


Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.


Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld


Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Pensjoner

Konsernet har innskuddspensjonsordninger.

Innskuddsplaner:

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Det benyttes skattesats på 22 % ved beregning av utsatt skatt og utsatt skattefordel.


Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Utenlandsk valuta


Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta, som ikke er sikret ved bruk av terminkontrakter, balanseføres til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som finansinntekter og finanskostnad.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp.

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662


Note 1 - Driftsinntekter

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Morselskapet	Morselskapet		Konsern	Konsern
2025	2024		2025	2024
1 858 995	0	Salgsinntekter	213 754 546	179 473 144
0	0	Leieinntekter og andre driftsinntekter	7 002 840	1 970 495
1 858 995	0	Sum	220 757 386	181 443 639

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Konsernets hovedvirksomhet er knyttet mot markedsføring, drift og utvikling av Norghuskonseptet.
Konsernets virksomhet er lokalisert i Melhus i Trøndelag.

Geografisk fordeling:

Morselskapet	Morselskapet		Konsern	Konsern
2025	2024		2025	2024
1 858 995	0	Norge	212 500 631	181 443 639
0	0	Island	8 256 755	0
1 858 995	0	Sum	220 757 386	181 443 639

Note 2 - Transaksjoner med nærstående parter

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 6, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 15.

Kjøp og salg av varer og tjenester mellom datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet.

Note 3 - Offentlige tilskudd

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Selskaper i konsernet har i 2024 mottatt kr 279 227 som offentlig støtte fra Norges Forskningsråd.

Norghus AS har i 2025 hatt et forsknings- og utviklingsprosjekt som gir rett til SkatteFUNN-midler.
Netto skattefradrag er kr 1 608 415 for 2025.

Note 4 - Pensjoner

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Morselskapet har en ansatt. Konsernet har i 2025 i alt 80 årsverk og har etablert pensjonsordning hvor samtlige ansatte er omfattet. Selskapene i konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger.

Ved innskuddsplaner betaler det enkelte selskap innskudd til et forsikringselskap. Det enkelte selskap har ingen ytterligere betalingsforpliktelser etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendeler (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere fremtidige innbetalinger.

Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatoriske tjenstepensjon.




NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662


Note 5 - Lønnskostnader

Konsernregnskapet


Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	65 345 172	63 101 042
Arbeidsgiveravgift	10 054 782	9 981 329
Pensjonskostnader	4 365 286	4 008 757
Andre relaterte ytelser	2 692 927	2 604 073
Sum	82 458 167	79 695 201

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Morselskapet

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	1 575 672	0
Arbeidsgiveravgift	278 705	0
Pensjonskostnader	151 530	0
Andre relaterte ytelser	31 130	0
Sum	2 037 038	0

Note 6 - Antall årsverk

Konsernregnskapet

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 80

Morselskapet

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1

Note 7 - Ytelser til ledende personer

Konsernregnskapet

Mer om ytelser til ledende personer

Styre honorar for 2025 er kr 690 000.

Morselskapet

	Lønn	Pensjonsutgifter	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	1 575 672	151 531	31 130




NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662


Note 8 - Immaterielle eiendeler

Konsernregnskapet


	Goodwill	Varemerke	Norges hus- portalen	Norges hus-Sum
Anskaffelseskost 01.01.2025	3 558 052	11 196 000	51 452 196	66 206 248
Tilgang			5 024 328	5 024 328
Anskaffelseskost 31.12.2025	3 558 052	11 196 000	56 476 524	71 230 576
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	0	0	1 262 664	1 262 664
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1598 521	0	45 539 697	47 138 218
Balanseført verdi 31.12.2025	1 959 531	11 196 000	9 674 163	22 829 694
Årets nedskrivninger				
Årets avskrivninger	711 610		4 437 821	5 149 431
Forventet økonomisk levetid	5 år		5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Varemerket omfatter retten til å bruke navnet Norges hus.

Årets aktiverte utviklingskostnader gjelder videreutvikling av nettportal i Norges hus AS.

Note 9 - Varige driftsmidler

Konsernregnskapet

	Bygninger og tomter	It- investeringer	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2025	53 600 909	3 408 041	11 957 776	68 966 726
Tilgang			205 225	205 225
Avgang	-7 398 212		-1 199 900	-8 598 112
Anskaffelseskost 31.12.2025	46 202 697	3 408 041	10 963 101	60 573 839
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2025	6 077 097	3 286 704	7 383 566	16 747 367
Tbf ordinære avskr	-56 442	0	-23 623	-80 065
Ekstraord. Nedskrivninger	0	0	0	0
Ordinære avskrivninger for hele året	1 041 174	121 337	1 050 238	2 212 749
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2025	7 061 829	3 408 041	8 410 181	18 880 051
Balanseført verdi 31.12.2025	39 140 868	0	2 552 919	41 693 786
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Årets avskrivninger	975 335	121 337	1 050 238	2 146 910
Forventet økonomisk levetid	12 - 25 år	3 - 5 år	3 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662


Note 10 - Revisjon

Konsernregnskapet


Godtgjørelse til revisor	2025	2024
Revisjon	396 723	463 345
Andre tjenester	88 373	283 869
Sum godtgjørelse til revisor	485 096	747 214

Morselskapet


Godtgjørelse til revisor	2025	2024
Revisjon	74 606	89 757
Andre tjenester	24 200	105 625
Sum godtgjørelse til revisor	98 806	195 382

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Note 11 - Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Morselskapet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap:

Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Norgeshus AS	Melhus	100%	38 064 967	8 956 217	10 297 311
Boligforvalteren Norge AS	Melhus	100%	500 000	292 351	3 407 982
Norgeshus Eiendom AS	Melhus	100%	12 649 470	-771 662	10 510 711
Økonomipartner Norge AS	Melhus	100%	719 328	-1 200 075	4 054 785
Norgeshus Eiendomsutvikling AS	Melhus	100%	597 979	-2 339 313	4 770 414
NH Melhusbygg AS	Melhus	100%	2 632 340	390 256	6 771 148
Norgeshus Global Homes AS	Melhus	100%	435 932	-1 462 606	3 545 838
Balanseført verdi 31.12.					43 358 189

Morselskapet eier følgende datterselskap gjennom Norgeshus Eiendom AS:

Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Idecon Eiendom AS	Melhus	100%	415 826	-173 972	1 303 910
Pottenveien AS	Melhus	100%	497 726	14 166	629 357
Balanseført verdi 31.12.					1 933 267

Morselskapet eier følgende datterselskap gjennom Norgeshus Eiendomsutvikling AS:


Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Kroken Eiendom AS	Melhus	100%	19 116	-4 384	30 000
Melhus-Eiendomsutvikling AS	Melhus	100%	19 479	-4 021	30 000
Balanseført verdi 31.12.					60 000




NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Morselskapet eier følgende datterselskap gjennom NH Melhusbygg AS:

Selskap	Forretnings- kontor	Eier/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Furuhaugen Eiendom AS	Melhus	100%	18 881	-4 619	30 000
Balanseført verdi 31.12.					30 000

Tilknyttet selskap:

Konsern

Beregning av balanseført verdi 31.12.

	Witana AS Tiller Nærings- eiendom AS	Sum
Balanseført verdi 01.01.	0	12 593 124
Avgang	0	0
Årets resultatandel	0	-2 377 234
Balanseført verdi 31.12.	0	10 215 890
Eierandel	25 %	38%
Forretningskontor	Fredrikstad	Trondheim

Note 12 - Spesifisering av skatt

Konsernregnskapet

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	439 414	40 299
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	220 467	-246 175
Skattekostnad	659 881	-205 876

Skattepliktig inntekt

Resultat før skatt	-53 530	-3 874 083
Permanente forskjeller	4 157 989	-17 380 961
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-1 002 119	4 294 337
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	-3 506 176
+/- Andre elementer	0	19 521 903
Skattepliktig inntekt	3 102 340	-944 980

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	4 846 998	2 886 243
Fradrag tilskudd SkatteFunn	-1 608 415	0
Betalbar skatt på konsernbidrag	-4 164 483	-2 845 944
Betalbar skatt i balansen	-925 900	40 299

Morselskapet

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	1 872 638	1 256 135
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	256	0
Skattekostnad	1 872 894	1 256 135




NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Skattepliktig inntekt


Resultat før skatt	9 708 326	13 697 319
Permanente forskjeller	-11 612 645	-15 397 193
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-1 165	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	1 905 485	1 883 054
Skattepliktig inntekt	1	183 180

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	1 872 638	1 256 135
Betalbar skatt på konsernbidrag	-1 872 638	-1 215 836
Betalbar skatt i balansen	0	40 299

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Note 13 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Konsernregnskapet

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	-10 677 734	-11 722 564	1 044 830
Omløpsmidler	-319 773	2 077 466	-2 397 239
Gevinst- og tapskonto	-151 027	-287 096	136 069
Fremførbart underskudd	0	-41 528	41 528
Kortsiktig gjeld	-240 000	-480 000	240 000
Andel skattepliktig avsatt utbytte	10 621 847	10 689 152	-67 305
Netto forskjeller	-766 687	235 430	-1 002 117
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-766 687	235 430	-1 002 117
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	0	0	0

Morselskapet

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	0	1 165	-1 165
Netto forskjeller	0	1 165	-1 165
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	1 165	-1 165
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	0	0	0



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Note 14 - Fordringer og gjeld

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Fordringer med forfall senere enn ett år:

Morselskapet 2025	Morselskapet 2024		Konsern 2025	Konsern 2024
		Øvrige langsiktige fordringer		
		Lån til tilknyttet selskap	1 648 660	1 569 948
0	0	Sum	1 648 660	1 569 948

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Gjeld med forfall senere enn 5 år:

Morselskapet 2025	Morselskapet 2024		Konsern 2025	Konsern 2024
		Gjeld til kredittinstitusjoner	29 971 368	30 491 118
0	0	Sum	29 971 368	30 491 118

Gjeld sikret ved pant:

Morselskapet 2025	Morselskapet 2024		Konsern 2025	Konsern 2024
400 000	800 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	73 245 431	64 598 570
400 000	800 000	Sum	73 245 431	64 598 570


Balanseført verdi av pantsatte eiendeler:

Morselskapet 2025	Morselskapet 2024	Eiendeler:	Konsern 2025	Konsern 2024
0	0	Norgeshusportalen	9 674 163	9 087 656
0	0	Tomter, bygninger	39 140 867	47 523 811
0	0	IT-investeringer	0	0
0	0	Driftløsøre	2 552 919	4 695 547
0	0	Varer	4 004 612	8 852 068
0	0	Kundefordringer	37 013 574	14 063 775
800 000	800 000	Aksjer i andre aksjer	0	0
800 000	800 000	Sum	92 386 135	84 222 857


Konsernet har bokført kassekreditsaldi og byggekreditt pr. 31.12. på totalt kr 23 128 815.
Total limit på kassekredittkontoene/byggekredittkontoene er på kr 40 122 000.
Ubenyttet limit i konsernet er derfor på kr 16 993 185.



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Note 15 - Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Andre kortsiktige fordringer:

Morselskapet 2025	Morselskapet 2024		Konsern 2025	Konsern 2024
9 170 353	18 046 311	Foretak i samme konsern m.v.	0	0
9 170 353	18 046 311	Sum	0	0

Annen kortsiktig gjeld:

Morselskapet 2025	Morselskapet 2024		Konsern 2025	Konsern 2024
3 000 000	3 000 000	Utbytte til eiere	3 000 000	3 000 000
10 793 987	7 488 881	Foretak i samme konsern	0	0
13 793 987	10 488 881	Sum	3 000 000	3 000 000

Langsiktig fordring:

Morselskapet 2025	Morselskapet 2024		Konsern 2025	Konsern 2024
0	0	Tilknyttet selskap	1 648 660	1 569 948
17 824 656	17 277 791	Foretak i samme konsern	0	0
17 824 656	17 277 791	Sum	1 648 660	1 569 948

Langsiktig gjeld:

Morselskapet 2025	Morselskapet 2024		Konsern 2025	Konsern 2024
36 064 088	44 759 251	Foretak i samme konsern	0	0
36 064 088	44 759 251	Sum	0	0

Note 16 - Andre langsiktige aksjer og andeler

Konsernregnskapet

Konsernet har investeringer i andre aksjer. Aksjene er bokførte til kostpris i konsernregnskapet.

Konsernet	Andeler	Eier-/ stemme- andel	Balanseført verdi
Aksjer i SVS Melhuset AS	200	9,52%	800 000
Balanseført verdi 31.12.			800 000




NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662


Note 17 - Varer

Konsernregnskapet


	2025	2024
Reklameartikler	454 056	481 630
Boligprosjekter	3 550 556	8 370 438
Sum	4 004 612	8 852 068
Varebeholdning vurdert til anskaffelseskost	4 004 612	8 852 068
Varebeholdning vurdert til virkelig verdi		
Sum	4 004 612	8 852 068

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Note 18 - Bankinnskudd

Konsernregnskapet

	31.12.2025
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med Skyldig skattetrekk	2 897 294 -2 841 534

Morselskapet

	31.12.2025
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med Skyldig skattetrekk	108 690 -108 690

Note 19 - Egenkapital

Konsernregnskapet

	Selskapskapital	Annen innsk. EK	Sum
Egenkapital	186 000	35 786 139	35 972 139
Årsresultat	0	-713 409	-713 409
Avsatt utbytte	0	-3 000 000	-3 000 000
Andre endringer	0	-262 599	-262 599
Egenkapital 31.12.2025	186 000	31 810 130	31 996 130

Morselskapet

	Selskapskapital	Annen innsk. EK	Sum
Egenkapital	186 000	18 412 756	18 598 756
Årsresultat	0	7 835 431	7 835 431
Avsatt utbytte	0	-3 000 000	-3 000 000
Egenkapital 31.12.2025	186 000	23 248 187	23 434 187



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Note 20 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon


Morselskapet

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	930	200	186 000


Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
DRB-Holding AS	461	49,57	Ordinære
Båtvik Holding AS	400	43,01	Ordinære
Kjellrun Haagensli	64	6,88	Ordinære
Oliver-Holding AS	5	0,54	Ordinære
Totalt antall aksjer	930	100	

 BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

 BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

 BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

 BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

 BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05

Mer om aksjer og aksjonærer

Morselskapet har forretningskontor i Melhus kommune.
Samtlige aksjer har like rettigheter. Det er kun én aksjeklasse.

Daglig leder Dag Runar Båtvik eier 100% av aksjer i DRB-Holding AS.
Styrets leder Benn Asgeir Båtvik eier 100% av aksjer i Båtvik Holding AS.



Norgeshus Gruppen AS

Kontantstrøm

Morselskap			Note	Konsern	
2025	2024			2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
9 708 326	13 897 319	Resultat før skattekostnad		(53 528)	(3 87)
(40 289)	(528 000)	Periodens betalte skatt	12	(40 289)	(52)
		Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	1, 2	(536 013)	6 71
5 827		Ordinære avskrivninger	1, 2	7 296 341	
	2 000 000	Nedskrivning anleggsmidler			
		Resultatandel (fra DS/TS) fratrukket utdelinger fra selskapet	1, 2	2 377 234	2 31
(433 985)		Endring i varelagar	5	4 847 456	(7 536 655)
74 395	14 190	Endring i kundefordringer		(22 949 798)	(4 572 641)
(8 157 405)	(22 540 925)	Endring i leverandørgjeld		147 506	(1 167 861)
		Endring konsernmellomværende			
		Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter			
1 095 291	(53 636)	Endring i andre tidsavgrensingsposter		3 705 643	(1 680 838)
2 252 141	(7 411 052)	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		(5 205 459)	(10 236 082)
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
		Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		9 119 900	
(34 962)		Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	(205 225)	(752 827)
		Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler	2	(5 024 328)	(2 801 723)
		Innbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	2		
		Utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	6		
	(500 000)	Netto innbetaling ved kjøp av DS	3		
		Utbetalinger ved kjøp av aksjer, obligas./konsemsbidrag til DS			
(34 962)	(500 000)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		3 890 347	(3 554 550)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
		Innbetalinger ved opptak av ny (korts./langs)			1 812 656
(400 000)	(800 000)	Utbetalinger ved opptak av ny (korts./langs)			
	12 600 000	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		(4 256 375)	
		Innbetalinger gjeld konsernselskaper	7		
		Netto endring i kassakreditt/byggelån	6, 8	12 903 236	9 286 480
		Innbetaling av egenkapital			
(3 000 000)	(2 000 000)	Utbetaling av utbytte		(3 000 000)	(2 000 000)
(3 400 000)	9 800 000	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		5 646 861	9 099 136
0	0	Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		0	0
(1 182 821)	1 888 948	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		4 331 750	(4 691 496)
2 357 229	468 281	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		19 705 697	24 397 194
1 174 408	2 357 229	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		24 037 445	19 705 697

BankID Signing
Dag Runar Båtvik
2026-03-05

BankID Signing
Frank Anglevik
2026-03-05

BankID Signing
Benn Asgeir Båtvik
2026-03-05

BankID Signing
Merethe Moun
2026-03-05

BankID Signing
Marianne Kartum
2026-03-05

BankID Signing
Erling Meyer
2026-03-05



BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i Norgeshus Gruppen AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norgeshus Gruppen AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

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 og konsernets 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. 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

Arve Sunde
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Arve Sunde

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-473723

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-13 13:04:58 UTC



QES



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://eutd.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.



Konsolidert årsregnskap og selskapsregnskap for

NORGESHUS GRUPPEN AS

993379662

Regnskapsår

01.01.2025 - 31.12.2025



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Balanse

Morselskap				Konsernet	
2025	2024	Note	2025	2024	
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
0	0	Utvikling	0	0	
0	0	Varemerke og Norgeshusportalen	8, 14	20 870 163	20 283 656
0	0	Utsatt skattefordel	12, 13	0	168 672
0	0	Goodwill	8, 14	1 959 531	2 671 141
0	0	Sum immaterielle eiendeler		22 829 693	23 123 469
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 14	39 140 868	47 523 811
29 135	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	9, 14	2 552 919	4 695 547
29 135	0	Sum varige driftsmidler		41 693 786	52 219 358
Finansielle anleggsmidler					
43 358 189	35 334 386	Investering i datterselskap	11	0	0
17 824 656	17 963 451	Lån til foretak i samme konsern	15	0	0
1 000 000	1 000 000	Investeringer i tilknyttet selskap	11	10 215 890	12 593 124
0	0	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	15	1 648 660	1 569 948
0	0	Investeringer i aksjer og andeler	16	800 000	800 000
0	0	Andre langsiktige fordringer		32 865	44 465
62 182 845	54 297 837	Sum finansielle anleggsmidler		12 697 415	15 007 538
62 211 979	54 297 837	Sum anleggsmidler		77 220 894	90 350 365
Omløpsmidler					
Varer					
0	0	Varer	14, 17	4 004 612	8 852 068
0	0	Sum varer		4 004 612	8 852 068
Fordringer					
433 995	0	Kundefordringer	14	37 013 574	14 063 775
12 546 559	18 046 311	Kortsiktige konsernfordringer	15	0	0
4 829	0	Andre kortsiktige fordringer	3, 12	10 954 362	8 971 275
12 985 383	18 046 311	Sum fordringer		47 967 936	23 035 050
Bankinnskudd, kontanter og lignende					
1 174 408	2 357 229	Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	24 037 445	19 705 697
1 174 408	2 357 229	Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 037 445	19 705 697
14 159 791	20 403 540	Sum omløpsmidler		76 009 994	51 592 815
76 371 770	74 701 377	SUM EIENDELER		153 230 888	141 943 180



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Balanse

Morselskap			Konsernet		
2025	2024	Note	2025	2024	
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
186 000	186 000	Selskapskapital	19, 20	186 000	186 000
0	0	Annen innskutt egenkapital	19	0	0
186 000	186 000	Sum innskutt egenkapital	186 000	186 000	
Opptjent egenkapital					
23 248 187	18 412 756	Annen egenkapital	19	31 810 129	35 786 139
0	0	Udekket tap		0	0
23 248 187	18 412 756	Sum opptjent egenkapital	31 810 129	35 786 139	
23 434 187	18 598 756	Sum egenkapital	31 996 129	35 972 139	
Gjeld					
Avsetning og forpliktelser					
256	0	Utsatt skatt	12, 13	51 795	0
256	0	Sum avsetning for forpliktelser	51 795	0	
Annen langsiktig gjeld					
400 000	800 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	50 116 617	54 372 992
36 064 088	44 759 251	Langsiktig konserngjeld	15	0	0
36 464 088	45 559 251	Sum annen langsiktig gjeld	50 116 617	54 372 992	
Kortsiktig gjeld					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	23 128 814	10 225 578
88 586	14 190	Leverandørgjeld		4 965 391	4 817 885
0	40 299	Betalbar skatt	12, 13	682 514	40 299
209 318	0	Skyldige offentlige avgifter	18	11 044 440	10 285 278
3 000 000	3 000 000	Utbytte	15	3 000 000	3 000 000
12 970 193	7 488 881	Kortsiktig konserngjeld	15	0	0
205 142	0	Annen kortsiktig gjeld		28 245 187	23 229 008
16 473 239	10 543 370	Sum kortsiktig gjeld	71 066 347	51 598 048	
52 937 583	56 102 621	Sum gjeld	121 234 759	105 971 040	
76 371 770	74 701 377	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	153 230 888	141 943 179	

MELHUS, 04.03.2026

Benn Båtvik
styrets leder

Marianne Kartum
styremedlem

Erling Meyer
styremedlem

Merethe Moum
styremedlem

Frank Anglevik
styremedlem

Dag Runar Båtvik
daglig leder



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Noter

Regnskapsprinsipper

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Det konsoliderte årsregnskapet og morselskapets selskapsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap er selskap der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskap.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.2025:

Mor- og datterselskaper	Eierandel
Norgeshus Gruppen AS	
Boligforvalteren Norge AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
Norgeshus AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
Norgeshus Eiendom AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
Idecon Eiendom AS (datterselskap av Norgeshus Eiendom AS)	100%
Pottenveien AS (datterselskap av Norgeshus Eiendom AS)	100%
Økonomipartner Norge AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
Norgeshus Eiendomsutvikling AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
NH Melhusbygg AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
Norgeshus Global Homes AS (datterselskap av Norgeshus Gruppen AS)	100%
Furuhaugen Eiendom AS (datterselskap av NH Melhusbygg AS)	100%
Melhus-Eiendomsutvikling AS (datterselskap av Norgeshus Eiendomsutvikling AS)	100%
Kroken Eiendom AS (datterselskap av Norgeshus Eiendomsutvikling AS)	100%

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskap. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngvinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Konsolideringsprinsipper

Datterselskap blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskap regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Merverdi på varemerke avskrives ikke, men vurderes for om det foreligger nedskrivningsindikatorer minimum årlig.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteressenes andel av resultatet etter skatter er vist som egen linje etter konsernets årsresultat.

Minoritetens andel av egenkapitalen er vist som egen linje under konsernets egenkapital.

Transaksjoner med minoritetsinteresser i datterselskap behandles som egenkapitaltransaksjoner.

Ved kjøp av aksjer fra minoritetsinteresser føres forskjellen mellom vederlaget og aksjenes forholdsmessige andel av balanseført beløp av nettoeiendeler i datterselskapet mot egenkapitalen til morselskapets eiere.

Gevinst eller tap ved salg til minoritets-interesser føres tilsvarende mot egenkapitalen.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Salg av varer resultatføres når en enhet innenfor konsernet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Levering er ikke foretatt før produktene er sendt til avtalt sted og risiko for tap og ukurans er overført til kunden. Erfaringstall brukes som grunnlag for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og varereturer på salgstidspunktet. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlands valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Leieavtaler

Driftsmidler som leies på betingelser som i det vesentlige overfører økonomisk risiko og kontroll til selskapet (finansiell leasing), balanseføres under varige driftsmidler og tilhørende leieforpliktelse medtas som forpliktelse under langsiktig gjeld til nåverdien av leiebetalingene. Driftsmiddelet avskrives planmessig, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad. Avskrivningstiden er konsistent for tilsvarende eiendeler som er eid av konsernet eller kortere dersom leieperioden er kortere. Leiebetalinger ved operasjonell leasing klassifiseres som driftskostnad og resultatføres lineært over kontraktsperioden.

Immaterielle eiendeler og goodwill

Immaterielle eiendeler som er kjøpt enkeltvis, er balanseført til anskaffelseskost. Immaterielle eiendeler overtatt ved kjøp av virksomhet, er balanseført til anskaffelseskost når kriteriene for separat balanseføring er oppfylt.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi og eventuelle gjenstående tilvirkningsutgifter.

Utgifter til forskning og utvikling balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

Langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Garantier og reklamasjoner

Avsetning til forventede garantiarbeider knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kost for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventede avvik på grunn av eksempel endringer i kvalitetsrutiner og endringer i produktspekter. Avsetningen føres opp under "annen kortsiktig gjeld" og endringen i avsetning kostnadsføres.

Varer

Varer vurderes til laveste av anskaffelseskost (etter FIFU-prinsippet) og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Pensjoner

Konsernet har innskuddspensjonsordninger.

Innskuddsplaner:

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Det benyttes skattesats på 22 % ved beregning av utsatt skatt og utsatt skattefordel.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta, som ikke er sikret ved bruk av terminkontrakter, balanseføres til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som finansinntekter og finanskostnad.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp.



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Note 1 - Driftsinntekter

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Morselskapet	Morselskapet		Konsern	Konsern
2025	2024		2025	2024
1 858 995	0	Salgsinntekter	213 754 546	179 473 144
0	0	Leieinntekter og andre driftsinntekter	7 002 840	1 970 495
1 858 995	0Sum		220 757 386	181 443 639

Konsernets hovedvirksomhet er knyttet mot markedsføring, drift og utvikling av Norgeshuskonseptet. Konsernets virksomhet er lokalisert i Melhus i Trøndelag.

Geografisk fordeling:

Morselskapet	Morselskapet		Konsern	Konsern
2025	2024		2025	2024
1 858 995	0	Norge	212 500 631	181 443 639
0	0	Island	8 256 755	0
1 858 995	0Sum		220 757 386	181 443 639

Note 2 - Transaksjoner med nærstående parter

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 6, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 15.

Kjøp og salg av varer og tjenester mellom datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet.

Note 3 - Offentlige tilskudd

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Selskaper i konsernet har i 2024 mottatt kr 279 227 som offentlig støtte fra Norges Forskningsråd.

Norgeshus AS har i 2025 hatt et forsknings- og utviklingsprosjekt som gir rett til SkatteFUNN-midler. Netto skattefradrag er kr 1 608 415 for 2025.

Note 4 - Pensjoner

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Morselskapet har en ansatt. Konsernet har i 2025 i alt 80 årsverk og har etablert pensjonsordning hvor samtlige ansatte er omfattet. Selskapene i konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger.

Ved innskuddsplaner betaler det enkelte selskap innskudd til et forsikringsselskap. Det enkelte selskap har ingen ytterligere betalingsforpliktelser etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendeler (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere fremtidige innbetalinger.

Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatoriske tjenstepensjon.



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Note 5 - Lønnskostnader

Konsernregnskapet

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	65 345 172	63 101 042
Arbeidsgiveravgift	10 054 782	9 981 329
Pensjonskostnader	4 365 286	4 008 757
Andre relaterte ytelser	2 692 927	2 604 073
Sum	82 458 167	79 695 201

Morselskapet

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	1 575 672	0
Arbeidsgiveravgift	278 705	0
Pensjonskostnader	151 530	0
Andre relaterte ytelser	31 130	0
Sum	2 037 038	0

Note 6 - Antall årsverk

Konsernregnskapet

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 80

Morselskapet

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1

Note 7 - Ytelser til ledende personer

Konsernregnskapet

Mer om ytelser til ledende personer

Styre honorar for 2025 er kr 690 000.

Morselskapet

	Lønn	Pensjonsutgifter	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	1 575 672	151 531	31 130



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Note 8 - Immaterielle eiendeler

Konsernregnskapet

	Goodwill	Varemerke	Norges hus-Sum portalen	
Anskaffelseskost 01.01.2025	3 558 052	11 196 000	51 452 196	66 206 248
Tilgang			5 024 328	5 024 328
Anskaffelseskost 31.12.2025	3 558 052	11 196 000	56 476 524	71 230 576
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	0	0	1 262 664	1 262 664
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1598 521	0	45 539 697	47 138 218
Balansført verdi 31.12.2025	1 959 531	11 196 000	9 674 163	22 829 694
Årets nedskrivninger				
Årets avskrivninger	711 610		4 437 821	5 149 431
Forventet økonomisk levetid	5 år		5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Varemerket omfatter retten til å bruke navnet Norges hus.

Årets aktiverte utviklingskostnader gjelder videreutvikling av nettportal i Norges hus AS.

Note 9 - Varige driftsmidler

Konsernregnskapet

	Bygninger og tomter	It- investeringer	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2025	53 600 909	3 408 041	11 957 776	68 966 726
Tilgang			205 225	205 225
Avgang	-7 398 212		-1 199 900	-8 598 112
Anskaffelseskost 31.12.2025	46 202 697	3 408 041	10 963 101	60 573 839
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2025	6 077 097	3 286 704	7 383 566	16 747 367
Tbf ordinære avskr	-56 442	0	-23 623	-80 065
Ekstraord. Nedskrivninger	0	0	0	0
Ordinære avskrivninger for hele året	1 041 174	121 337	1 050 238	2 212 749
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2025	7 061 829	3 408 041	8 410 181	18 880 051
Balansført verdi 31.12.2025	39 140 868	0	2 552 919	41 693 786
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Årets avskrivninger	975 335	121 337	1 050 238	2 146 910
Forventet økonomisk levetid	12 - 25 år	3 - 5 år	3 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Note 10 - Revisjon

Konsernregnskapet

Godtgjørelse til revisor	2025	2024
Revisjon	396 723	463 345
Andre tjenester	88 373	283 869
Sum godtgjørelse til revisor	485 096	747 214

Morselskapet

Godtgjørelse til revisor	2025	2024
Revisjon	74 606	89 757
Andre tjenester	24 200	105 625
Sum godtgjørelse til revisor	98 806	195 382

Note 11 - Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Morselskapet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap:

Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Norgeshus AS	Melhus	100%	38 064 967	8 956 217	10 297 311
Boligforvalteren Norge AS	Melhus	100%	500 000	292 351	3 407 982
Norgeshus Eiendom AS	Melhus	100%	12 649 470	-771 662	10 510 711
Økonomipartner Norge AS	Melhus	100%	719 328	-1 200 075	4 054 785
Norgeshus Eiendomsutvikling AS	Melhus	100%	597 979	-2 339 313	4 770 414
NH Melhusbygg AS	Melhus	100%	2 632 340	390 256	6 771 148
Norgeshus Global Homes AS	Melhus	100%	435 932	-1 462 606	3 545 838
Balanseført verdi 31.12.					43 358 189

Morselskapet eier følgende datterselskap gjennom Norgeshus Eiendom AS:

Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Idecon Eiendom AS	Melhus	100%	415 826	-173 972	1 303 910
Pottenveien AS	Melhus	100%	497 726	14 166	629 357
Balanseført verdi 31.12.					1 933 267

Morselskapet eier følgende datterselskap gjennom Norgeshus Eiendomsutvikling AS:

Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Kroken Eiendom AS	Melhus	100%	19 116	-4 384	30 000
Melhus-Eiendomsutvikling AS	Melhus	100%	19 479	-4 021	30 000
Balanseført verdi 31.12.					60 000



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Morselskapet eier følgende datterselskap gjennom NH Melhusbygg AS:

Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Furuhaugen Eiendom AS	Melhus	100%	18 881	-4 619	30 000
Balanseført verdi 31.12.					30 000

Tilknyttet selskap:

Konsern

Beregning av balanseført verdi 31.12.

	Witana AS	Tiller Nærings- eiendom AS	Sum
Balanseført verdi 01.01.	0	12 593 124	12 593 124
Avgang	0		0
Årets resultatandel	0	-2 377 234	-2 377 234
Balanseført verdi 31.12.	0	10 215 890	10 215 890
Eierandel	25 %	38%	
Forretningskontor	Fredrikstad	Trondheim	

Note 12 - Spesifisering av skatt

Konsernregnskapet

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	439 414	40 299
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	220 467	-246 175
Skattekostnad	659 881	-205 876
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-53 530	-3 874 083
Permanente forskjeller	4 157 989	-17 380 961
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-1 002 119	4 294 337
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	-3 506 176
+/- Andre elementer	0	19 521 903
Skattepliktig inntekt	3 102 340	-944 980
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	4 846 998	2 886 243
Fradrag tilskudd SkatteFunn	-1 608 415	0
Betalbar skatt på konsernbidrag	-4 164 483	-2 845 944
Betalbar skatt i balansen	-925 900	40 299

Morselskapet

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	1 872 638	1 256 135
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	256	0
Skattekostnad	1 872 894	1 256 135



NORGESHUS GRUPPEN AS 993 379 662

Skattepliktig inntekt

Resultat før skatt	9 708 326	13 697 319
Permanente forskjeller	-11 612 645	-15 397 193
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-1 165	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	1 905 485	1 883 054
Skattepliktig inntekt	1	183 180

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	1 872 638	1 256 135
Betalbar skatt på konsernbidrag	-1 872 638	-1 215 836
Betalbar skatt i balansen	0	40 299

Note 13 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Konsernregnskapet

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	-10 677 734	-11 722 564	1 044 830
Omløpsmidler	-319 773	2 077 466	-2 397 239
Gevinst- og tapskonto	-151 027	-287 096	136 069
Fremførbart underskudd	0	-41 528	41 528
Kortsiktig gjeld	-240 000	-480 000	240 000
Andel skattepliktig avsatt utbytte	10 621 847	10 689 152	-67 305
Netto forskjeller	-766 687	235 430	-1 002 117
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-766 687	235 430	-1 002 117
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	0	0	0

Morselskapet

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	0	1 165	-1 165
Netto forskjeller	0	1 165	-1 165
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	1 165	-1 165
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	0	0	0



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Note 14 - Fordringer og gjeld

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Fordringer med forfall senere enn ett år:

Morselskapet	Morselskapet		Konsern	Konsern
2025	2024		2025	2024
		Øvrige langsiktige fordringer		
		Lån til tilknyttet selskap	1 648 660	1 569 948
0	0	Sum	1 648 660	1 569 948

Gjeld med forfall senere enn 5 år:

Morselskapet	Morselskapet		Konsern	Konsern
2025	2024		2025	2024
		Gjeld til kredittinstitusjoner	29 971 368	30 491 118
0	0	Sum	29 971 368	30 491 118

Gjeld sikret ved pant:

Morselskapet	Morselskapet		Konsern	Konsern
2025	2024		2025	2024
400 000	800 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	73 245 431	64 598 570
400 000	800 000	Sum	73 245 431	64 598 570

Balansført verdi av pantsatte eiendeler:

Morselskapet	Morselskapet	Eiendeler:	Konsern	Konsern
2025	2024		2025	2024
0	0	Norges husportalen	9 674 163	9 087 656
0	0	Tomter, bygninger	39 140 867	47 523 811
0	0	IT-investeringer	0	0
0	0	Driftsløsøre	2 552 919	4 695 547
0	0	Varer	4 004 612	8 852 068
0	0	Kundefordringer	37 013 574	14 063 775
800 000	800 000	Aksjer i andre aksjer	0	0
800 000	800 000	Sum	92 386 135	84 222 857

Konsernet har bokført kassekreditsaldi og byggekreditt pr. 31.12. på totalt kr 23 128 815.

Total limit på kassekredittkontoene/byggekredittkontoene er på kr 40 122 000.

Ubenyttet limit i konsernet er derfor på kr 16 993 185.



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Note 15 - Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Felles for konsernregnskapet og morselskapet

Andre kortsiktige fordringer:

Morselskapet	Morselskapet		Konsern	Konsern
2025	2024		2025	2024
9 170 353	18 046 311	Foretak i samme konsern m.v.	0	0
9 170 353	18 046 311	Sum	0	0

Annen kortsiktig gjeld:

Morselskapet	Morselskapet		Konsern	Konsern
2025	2024		2025	2024
3 000 000	3 000 000	Utbytte til eiere	3 000 000	3 000 000
10 793 987	7 488 881	Foretak i samme konsern	0	0
13 793 987	10 488 881	Sum	3 000 000	3 000 000

Langsiktig fordring:

Morselskapet	Morselskapet		Konsern	Konsern
2025	2024		2025	2024
0	0	Tilknyttet selskap	1 648 660	1 569 948
17 824 656	17 277 791	Foretak i samme konsern	0	0
17 824 656	17 277 791	Sum	1 648 660	1 569 948

Langsiktig gjeld:

Morselskapet	Morselskapet		Konsern	Konsern
2025	2024		2025	2024
36 064 088	44 759 251	Foretak i samme konsern	0	0
36 064 088	44 759 251	Sum	0	0

Note 16 - Andre langsiktige aksjer og andeler

Konsernregnskapet

Konsernet har investeringer i andre aksjer. Aksjene er bokførte til kostpris i konsernregnskapet.

Konsernet	Andeler	Eier-/ stemme- andel	Balanseført verdi
Aksjer i SVS Melhuset AS	200	9,52%	800 000
Balanseført verdi 31.12.			800 000



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Note 17 - Varer

Konsernregnskapet

	2025	2024
Reklameartikler	454 056	481 630
Boligprosjekter	3 550 556	8 370 438
Sum	4 004 612	8 852 068
Varebeholdning vurdert til anskaffelseskost	4 004 612	8 852 068
Varebeholdning vurdert til virkelig verdi		
Sum	4 004 612	8 852 068

Note 18 - Bankinnskudd

Konsernregnskapet

	31.12.2025
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med	2 897 294
Skyldig skattetrekk	-2 841 534

Morselskapet

	31.12.2025
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med	108 690
Skyldig skattetrekk	-108 690

Note 19 - Egenkapital

Konsernregnskapet

	Selskapskapital	Annen innsk. EK	Sum
Egenkapital	186 000	35 786 139	35 972 139
Årsresultat	0	-713 409	-713 409
Avsatt utbytte	0	-3 000 000	-3 000 000
Andre endringer	0	-262 599	-262 599
Egenkapital 31.12.2025	186 000	31 810 130	31 996 130

Morselskapet

	Selskapskapital	Annen innsk. EK	Sum
Egenkapital	186 000	18 412 756	18 598 756
Årsresultat	0	7 835 431	7 835 431
Avsatt utbytte	0	-3 000 000	-3 000 000
Egenkapital 31.12.2025	186 000	23 248 187	23 434 187



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Note 20 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskapet

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	930	200	186 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
DRB-Holding AS	461	49,57	Ordinære
Båtvik Holding AS	400	43,01	Ordinære
Kjellrun Haagensli	64	6,88	Ordinære
Oliver-Holding AS	5	0,54	Ordinære
Totalt antall aksjer	930	100	

Mer om aksjer og aksjonærer

Morselskapet har forretningskontor i Melhus kommune.
Samtlige aksjer har like rettigheter. Det er kun én aksjeklasse.

Daglig leder Dag Runar Båtvik eier 100% av aksjer i DRB-Holding AS.
Styrets leder Benn Asgeir Båtvik eier 100% av aksjer i Båtvik Holding AS.



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsernet	
2025	2024	Note	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
9 708 326	13 697 319		-53 528	0
1 912 937	1 743 836		3 481 053	0
0	0		-536 013	0
5 827	0		7 296 341	0
0	2 000 000		0	0
11 617 478	17 409 582		11 617 478	0
0	0		-4 004 612	0
-433 995	0		-37 013 574	0
74 395	14 190		4 965 391	0
0	0		13 994 712	0
1 978 678	-182 139		29 943 680	0
-2 197 184	-3 624 048		-506 135	0
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
34 962	0		71 283 808	0
8 023 803	5 560 692		25 010 601	0
-138 795	-3 224 680		1 681 525	0
-7 919 970	-2 336 012		-97 975 934	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
9 095 163	-3 150 908		-50 116 617	0
0	0		-14 519 167	0
0	0		8 609 647	0
3 000 000	4 000 000		0	0
11 133 054	2 421 572		0	0
-962 109	1 572 480		73 245 432	0
-11 079 262	-4 387 580		-25 236 638	0
2 357 229	468 281		0	0
-8 722 033	-3 919 299		-25 236 638	0
Kontantbeholdning mv framkommer slik:				
1 065 718	2 357 229		21 140 152	0
108 690	0		2 897 294	0



NORGESHUS GRUPPEN AS
993 379 662

Kontantstrømoppstilling

1 174 408	2 357 229 = Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	24 037 445	0
-----------	--	------------	---



Norgeshus Gruppen AS

Kontantstrøm

Morselskap				Konsern	
2025	2024		Note	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
9 708 326	13 697 319	Resultat før skattekostnad		(53 528)	(3 874 440)
(40 299)	(528 000)	Periodens betalte skatt	12	(40 299)	(528 000)
		Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	1, 2	(536 013)	37 005
5 827		Ordinære avskrivninger	1, 2	7 296 341	6 762 545
	2 000 000	Nedskrivning anleggsmidler	1, 2		
		Resultatandel (fra DS/TS) fratrukket utdelinger fra selskapet		2 377 234	2 324 803
(433 995)		Endring i varelager	5	4 847 456	(7 536 655)
74 395	14 190	Endring i kundefordringer		(22 949 799)	(4 572 641)
(8 157 405)	(22 540 925)	Endring i leverandørgjeld		147 506	(1 167 861)
		Endring konsernmellomværende			
		Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter			
1 095 291	(53 636)	Endring i andre tidsavgrensingsposter		3 705 643	(1 680 838)
2 252 141	(7 411 052)	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		(5 205 459)	(10 236 082)
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
		Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		9 119 900	
(34 962)		Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	(205 225)	(752 827)
		Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler	2	(5 024 328)	(2 801 723)
		Innbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	2		
		Utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	6		
	(500 000)	Netto innbetaling ved kjøp av DS	3		
		Utbetalinger ved kjøp av aksjer, obligas./konsernbidrag til DS			
(34 962)	(500 000)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		3 890 347	(3 554 550)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
		Innbetalinger ved opptak av ny (korts./langs)			1 812 656
(400 000)	(800 000)	Utbetalinger ved opptak av ny (korts./langs)			
	12 600 000	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		(4 256 375)	
		Innbetalinger gjeld konsernselskaper	7		
		Netto endring i kassekreditt/byggelån	6, 8	12 903 236	9 286 480
(3 000 000)	(2 000 000)	Innbetaling av egenkapital			
		Utbetaling av utbytte		(3 000 000)	(2 000 000)
(3 400 000)	9 800 000	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		5 646 861	9 099 136
0	0	Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		0	0
(1 182 821)	1 888 948	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		4 331 750	(4 691 496)
2 357 229	468 281	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		19 705 697	24 397 194
1 174 408	2 357 229	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		24 037 445	19 705 697



Norgeshus Gruppen AS					
Kontantstrøm					
Morselskap		Konsern			
2025	2024	Note	2025	2024	
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
9 708 326	13 697 319				
(40 299)	(528 000)		(53 528)	(3 874 440)	
		12	(40 299)	(528 000)	
		1, 2	(536 013)	37 005	
5 827		1, 2	7 296 341	6 762 545	
	2 000 000	1, 2			
			2 377 234	2 324 803	
		5	4 847 456	(7 536 655)	
(433 995)			(22 949 799)	(4 572 641)	
74 395	14 190		147 506	(1 167 861)	
(8 157 405)	(22 540 925)				
1 095 291	(53 636)		3 705 643	(1 680 838)	
2 252 141	(7 411 052)		(5 205 459)	(10 236 082)	
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
			9 119 900		
(34 962)		2	(205 225)	(752 827)	
		2	(5 024 328)	(2 801 723)	
		2			
		6			
	(500 000)	3			
(34 962)	(500 000)		3 890 347	(3 554 550)	
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
				1 812 656	
(400 000)	(800 000)		(4 256 375)		
	12 600 000	7			
		6, 8	12 903 236	9 286 480	
(3 000 000)	(2 000 000)		(3 000 000)	(2 000 000)	
(3 400 000)	9 800 000		5 646 861	9 099 136	
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter					
0	0		0	0	
(1 182 821)	1 888 948		4 331 750	(4 691 496)	
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse					
2 357 229	468 281		19 705 697	24 397 194	
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt					
1 174 408	2 357 229		24 037 445	19 705 697	