



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 062 869
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PRO BOLIG AS
Forretningsadresse: Hilda Langhus' vei 2
1405 LANGHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christian Svein Solli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 25.04.2026



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 140 586 | 18 569 158 |
| Annen driftsinntekt | | 437 893 | 0 |
| Sum inntekter | | 578 479 | 18 569 158 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 0 | 13 722 764 |
| Lønnskostnad | 1 | 0 | 0 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 116 915 | 146 144 |
| Annen driftskostnad | 3 | 1 448 941 | 1 268 790 |
| Sum kostnader | | 1 565 856 | 15 137 698 |
| Driftsresultat | | -987 377 | 3 431 460 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 250 337 | 85 362 |
| Annen finansinntekt | | 4 974 | -2 287 319 |
| Sum finansinntekter | | 255 311 | -2 201 957 |
| Annen rentekostnad | | 400 017 | 304 507 |
| Sum finanskostnader | | 400 017 | 304 507 |
| Netto finans | | -144 705 | -2 506 464 |
| Resultat før skattekostnad | | -1 132 083 | 924 996 |
| Skattekostnad | 4, 5 | -244 204 | 707 838 |
| Årsresultat | | -887 879 | 217 158 |
| Annen egenkapital | | -887 879 | 217 158 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|---------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 2, 6 | 467 661 | 584 576 |
| Sum varige driftsmidler | | 467 661 | 584 576 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 7 | 882 500 | 882 500 |
| Lån til foretak i samme konsern | 7, 8 | 8 816 189 | 8 888 524 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 7, 8, 9 | 1 695 928 | 3 573 444 |
| Andre langsiktige fordringer | 8 | 80 670 | 114 420 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 11 475 288 | 13 458 887 |
| Sum anleggsmidler | | 11 942 949 | 14 043 463 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | 6 | 7 960 665 | 5 933 548 |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 8, 10 | 196 987 | 494 455 |
| Sum fordringer | | 196 987 | 494 455 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 431 | 2 827 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 431 | 2 827 |
| Sum omløpsmidler | | 8 161 083 | 6 430 830 |
| SUM EIENDELER | | 20 104 032 | 20 474 294 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 11, 12 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 12 | -8 791 | -8 791 |
| Sum innskutt egenkapital | | 21 209 | 21 209 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 12, 13 | 5 688 086 | 6 575 964 |
| Sum opptjent egenkapital | | 5 688 086 | 6 575 964 |
| Sum egenkapital | | 5 709 295 | 6 597 173 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4, 5 | 314 546 | 558 750 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 314 546 | 558 750 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 4 590 666 | 3 769 816 |
| Langsiktig konserngjeld | 7 | 0 | 0 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | 4 784 177 | 4 463 672 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 9 374 843 | 8 233 488 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 7 | 1 252 016 | 1 527 817 |
| Betalbar skatt | 4, 5 | 810 118 | 899 123 |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 2 029 441 | 2 427 039 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 613 774 | 230 903 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 705 349 | 5 084 882 |
| Sum gjeld | | 14 394 737 | 13 877 120 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 20 104 032 | 20 474 294 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 385904

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 916 062 869
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PRO BOLIG AS
Forretningsadresse: Hilda Langhus' vei 2
1405 LANGHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Christian Svein Solli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2026

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 20.04.2026



Organisasjonsnr: 916 062 869
PRO BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 140 586 | 18 569 158 |
| Annen driftsinntekt | | 437 893 | 0 |
| Sum inntekter | | 578 479 | 18 569 158 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 0 | 13 722 764 |
| Lønnskostnad | 1 | 0 | 0 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 116 915 | 146 144 |
| Annen driftskostnad | 3 | 1 448 941 | 1 268 790 |
| Sum kostnader | | 1 565 856 | 15 137 698 |
| Driftsresultat | | -987 377 | 3 431 460 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 250 337 | 85 362 |
| Annen finansinntekt | | 4 974 | -2 287 319 |
| Sum finansinntekter | | 255 311 | -2 201 957 |
| Annen rentekostnad | | 400 017 | 304 507 |
| Sum finanskostnader | | 400 017 | 304 507 |
| Netto finans | | -144 705 | -2 506 464 |
| Resultat før skattekostnad | | -1 132 083 | 924 996 |
| Skattekostnad | 4, 5 | -244 204 | 707 838 |
| Årsresultat | | -887 879 | 217 158 |
| Annen egenkapital | | -887 879 | 217 158 |



Organisasjonsnr: 916 062 869
PRO BOLIG AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|---------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | | | |
| | 2, 6 | 467 661 | 584 576 |
| Sum varige driftsmidler | | 467 661 | 584 576 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | | | |
| | 7 | 882 500 | 882 500 |
| Lån til foretak i samme konsern | | | |
| | 7, 8 | 8 816 189 | 8 888 524 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | | | |
| | 7, 8, 9 | 1 695 928 | 3 573 444 |
| Andre langsiktige fordringer | | | |
| | 8 | 80 670 | 114 420 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 11 475 288 | 13 458 887 |
| Sum anleggsmidler | | 11 942 949 | 14 043 463 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | 6 | 7 960 665 | 5 933 548 |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | | |
| | 8, 10 | 196 987 | 494 455 |
| Sum fordringer | | 196 987 | 494 455 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| | | 3 431 | 2 827 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 431 | 2 827 |
| Sum omløpsmidler | | 8 161 083 | 6 430 830 |
| SUM EIENDELER | | 20 104 032 | 20 474 294 |



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--------|---------------|---------------|
| Aksjekapital | 11, 12 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 12 | -8 791 | -8 791 |
| Sum innskutt egenkapital | | 21 209 | 21 209 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Annen egenkapital | 12, 13 | 5 688 086 | 6 575 964 |
| Sum opptjent egenkapital | | 5 688 086 | 6 575 964 |

Sum egenkapital 5 709 295 6 597 173

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|--|------|----------------|----------------|
| Utsatt skatt | 4, 5 | 314 546 | 558 750 |
| Sum avsetninger for forpliktelses | | 314 546 | 558 750 |

Annen langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|---|------------------|------------------|
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 6 | 4 590 666 | 3 769 816 |
| Langsiktig konserngjeld | 7 | 0 | 0 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | 4 784 177 | 4 463 672 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 9 374 843 | 8 233 488 |

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------|------|------------------|------------------|
| Leverandørgjeld | 7 | 1 252 016 | 1 527 817 |
| Betalbar skatt | 4, 5 | 810 118 | 899 123 |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 2 029 441 | 2 427 039 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 613 774 | 230 903 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 705 349 | 5 084 882 |

Sum gjeld 14 394 737 13 877 120

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 20 104 032 20 474 294



Organisasjonsnr: 916 062 869
PRO BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av

varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler

er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av

anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er

oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt

til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige

driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper

anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført. Kostmetoden er benyttet for

investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført

samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det

er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av

tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del

tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både



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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note

13

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Ja

Selskapet har i 2024 hatt negativt årsresultat og begrenset likviditet ved årsslutt. Styret har derfor foretatt en særskilt vurdering av fortsatt drift.

Selskapets vesentligste verdier er knyttet til prosjektutvikling, investeringer og fordringer. Styret har ved vurderingen lagt til grunn fortsatt utvikling og realisering av underliggende prosjektverdier.

Det foreligger usikkerhet knyttet til likviditet og tidspunktet for realisering av verdier.

Styret mener likevel at det foreligger grunnlag for fortsatt drift, og årsregnskapet er derfor avlagt under denne forutsetningen.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| | | |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Anskaffelseskost 01.01.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 1033000.00 | 0.00 |

| | | |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Anskaffelseskost 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 1033000.00 | 0.00 |

| | | |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Samlede av-/nedskrivn.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 565339.00 | 0.00 |

| | | |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 467661.00 | 0.00 |

| | | |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Årets av-/nedskrivn.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 116915.00 | 0.00 |

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse



Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note
7

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|
| | 8816189.00 | 8888524.00 |

| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|
| | 1695928.00 | 3573444.00 |

Kortsiktig gjeld

| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|
| | 2230286.00 | 3238017.00 |

Note
8

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
10592788.00

Mer om fordringer

Note
6

Gjeld

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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
7074843.00



Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
8428326.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note
10

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

| | | |
|-------------------|---------------|--------------------|
| <u>Samlet lån</u> | <u>Styret</u> | <u>Andre organ</u> |
| | 0.00 | 186451.00 |

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap for
PRO BOLIG AS
916062869
Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



PRO BOLIG AS
916 062 869

Resultatregnskap

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|--------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 140 586 | 18 569 158 |
| Annen driftsinntekt | | 437 893 | 0 |
| Sum driftsinntekter | | 578 479 | 18 569 158 |
| Driftskostnader | | | |
| Varekostnad | | 0 | -13 722 764 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | -116 915 | -146 144 |
| Annen driftskostnad | 3 | -1 448 941 | -1 268 790 |
| Sum driftskostnader | | -1 565 856 | -15 137 698 |
| Driftsresultat | | -987 377 | 3 431 460 |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 250 337 | 85 362 |
| Annen finansinntekt | | 4 974 | -2 287 319 |
| Sum finansinntekter | | 255 311 | -2 201 957 |
| Finanskostnader | | | |
| Annen rentekostnad | | -400 017 | -304 507 |
| Sum finanskostnader | | -400 017 | -304 507 |
| Netto finans | | -144 705 | -2 506 464 |
| Resultat før skattekostnad | | -1 132 083 | 924 996 |
| Skattekostnad | 4, 5 | 244 204 | -707 838 |
| Årsresultat | | -887 879 | 217 158 |
| Overføringer | | | |
| Annen egenkapital | | -887 879 | 217 158 |
| Sum overføringer | | -887 879 | 217 158 |



PRO BOLIG AS
916 062 869

Balanse

| | Note | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 2, 6 | 467 661 | 584 576 |
| Sum varige driftsmidler | | 467 661 | 584 576 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 7 | 882 500 | 882 500 |
| Lån til foretak i samme konsern | 7, 8 | 8 816 189 | 8 888 524 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 7, 8, 9 | 1 695 928 | 3 573 444 |
| Andre langsiktige fordringer | 8 | 80 670 | 114 420 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 11 475 288 | 13 458 887 |
| Sum anleggsmidler | | 11 942 949 | 14 043 463 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | 6 | 7 960 665 | 5 933 548 |
| Sum varer | | 7 960 665 | 5 933 548 |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 8, 10 | 196 987 | 494 455 |
| Sum fordringer | | 196 987 | 494 455 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 431 | 2 827 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 431 | 2 827 |
| Sum omløpsmidler | | 8 161 083 | 6 430 830 |
| SUM EIENDELER | | 20 104 032 | 20 474 294 |



PRO BOLIG AS
916 062 869

Balanse

| | Note | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 11, 12 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 12 | -8 791 | -8 791 |
| Sum innskutt egenkapital | | 21 209 | 21 209 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 12, 13 | 5 688 086 | 6 575 964 |
| Sum opptjent egenkapital | | 5 688 086 | 6 575 964 |
| Sum egenkapital | | 5 709 295 | 6 597 173 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning og forpliktelseser | | | |
| Utsatt skatt | 4, 5 | 314 546 | 558 750 |
| Sum avsetning for forpliktelseser | | 314 546 | 558 750 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 4 590 666 | 3 769 816 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | 4 784 177 | 4 463 672 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 9 374 843 | 8 233 488 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 7 | 1 252 016 | 1 527 817 |
| Betalbar skatt | 4, 5 | 810 118 | 899 123 |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 2 029 441 | 2 427 039 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 613 774 | 230 903 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 705 349 | 5 084 882 |
| Sum gjeld | | 14 394 737 | 13 877 120 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 20 104 032 | 20 474 294 |

LANGHUS, 17.04.2026

Christian Svein Solli
styrets leder



PRO BOLIG AS
916 062 869

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



PRO BOLIG AS
916 062 869

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| | Varige driftsmidler |
|--|------------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 1 033 000 |
| Tilgang i året | 0 |
| Avgang i året | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 1 033 000 |
| Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger | -565 339 |
| Balanseført verdi per 31.12. | 467 661 |
| Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret | 116 915 |

Note 3 - Revisjon

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Godtgjørelse til revisor | | |
| Revisjon | 126 250 | 196 406 |
| Andre tjenester | 11 250 | 0 |
| Sum godtgjørelse til revisor | 137 500 | 196 406 |

Note 4 - Spesifisering av skatt

| | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|------------------|
| Skattekostnad | | |
| Betalbar skatt på alminnelig inntekt | 0 | 899 123 |
| +/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel | -244 204 | -191 285 |
| Skattekostnad | -244 204 | 707 838 |
| Skattepliktig inntekt | | |
| Resultat før skatt | -1 132 083 | 924 996 |
| Permanente forskjeller | 22 064 | 2 292 449 |
| +/- Endring i midlertidige forskjeller | -536 540 | 869 476 |
| Skattepliktig inntekt | -1 646 559 | 4 086 921 |
| Betalbar skatt i balansen | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 899 123 |
| Betalbar skatt i balansen | 0 | 899 123 |



PRO BOLIG AS
916 062 869

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 01.01.2024 | 31.12.2024 | Endring |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Anleggsmidler | 0 | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | 362 374 | 1 334 394 | -972 020 |
| Gevinst- og tapskonto | 2 177 399 | 1 741 919 | 435 480 |
| Fremførbart underskudd | 0 | -1 646 559 | 1 646 559 |
| Netto forskjeller | 2 539 773 | 1 429 755 | 1 110 019 |
| Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel | 2 539 773 | 1 429 755 | 1 110 019 |
| Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 % | 558 750 | 314 546 | 244 204 |

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

| | Beløp |
|---|-----------|
| Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | 0 |
| Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler | 7 074 843 |
| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler | 8 428 326 |
| Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført | 0 |

Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

| | 2024 | 2023 |
|--|-----------|-----------|
| Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern | 8 816 189 | 8 888 524 |
| Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap | 1 695 928 | 3 573 444 |

Kortsiktig gjeld

| | 2024 | 2023 |
|--|-----------|-----------|
| Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern | 2 230 286 | 3 238 017 |

Note 8 - Fordringer

| | |
|---|------------|
| Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt | 10 592 788 |
|---|------------|



PRO BOLIG AS
916 062 869

Note 9 - Sikkerhetsstillelser lån i andre selskaper

Pro Bolig AS har stillet sikkert for lån i følgende selskaper:

Ski Eiendomspartner AS

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Lån Oblinor Klokkeudveien 2 | 17 465 000 |
| Påløpte renter | 901 888 |
| Påløpte omkostninger | 1 120 225 |
| Totalt pr. 31.12.2024 | 19 487 113 |

Note 10 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

| | Medlemmer av andre organer |
|------------|-------------------------------|
| Samlet lån | 186 451 |

Note 11 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|-------------|---------------|--------------------|---------------|
| Ordinære | 30 | 1 000 | 30 000 |

| Aksjonærer | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
|-----------------------------|---------------|-------------|-------------|
| CHRISTIAN AS | 15 | 50,00 | Ordinære |
| PK Kapital AS | 15 | 50,00 | Ordinære |
| Totalt antall aksjer | 30 | 100 | |

Note 12 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen innsk. EK | Opptjent egenkapital | Sum |
|-------------------------------|---------------|-----------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 31.12.2023 | 30 000 | -8 791 | 6 575 964 | 6 597 173 |
| Årsresultat | 0 | 0 | -887 879 | -887 879 |
| Egenkapital 31.12.2024 | 30 000 | -8 791 | 5 688 086 | 5 709 295 |

Note 13 - Usikkerhet om fortsatt drift

Det er knyttet usikkerhet til fortsatt drift.

Selskapet har i 2024 hatt negativt årsresultat og begrenset likviditet ved årsslutt. Styret har derfor foretatt en særskilt vurdering av fortsatt drift.

Selskapets vesentligste verdier er knyttet til prosjektutvikling, investeringer og fordringer. Styret har ved vurderingen lagt til grunn fortsatt utvikling og realisering av underliggende prosjektverdier.

Det foreligger usikkerhet knyttet til likviditet og tidspunktet for realisering av verdier.

Styret mener likevel at det foreligger grunnlag for fortsatt drift, og årsregnskapet er derfor avlagt under denne forutsetningen.



Til generalforsamlingen i
Pro Bolig AS



Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo

Tlf: +47 91 800 500

post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon om at vi ikke kan uttale oss om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet til Pro Bolig AS som viser et underskudd på kr. 887 879. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

På grunn av betydningen av forholdet som er omtalt under «Grunnlag for konklusjonen om at vi ikke kan uttale oss om årsregnskapet», har vi ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis som grunnlag for en konklusjon. Vi kan følgelig ikke uttale oss om årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen om at vi ikke kan uttale oss om årsregnskapet

Selskapet har bokført investering i datterselskap med kr. 882 500. Flere av datterselskapene hadde negativ bokført egenkapital 31.12.2024. To av datterselskapene gikk konkurs i 2025, og en aksjepost er solgt i 2025 med betydelig tap. Dette indikerer at bokført verdi er overvurdert med kr. 852 500. Våre revisjonshandlinger gir indikasjon på at tapene forelå på balansedagen 31.12.2024, og at dette i henhold til god regnskapsskikk burde vært hensyntatt i årsregnskapet for 2024. Vi mener investering i datterselskap og bokført egenkapital er overvurdert med kr. 852 500 som følge av dette forholdet.

Fordringer på datterselskap/nærstående er bokført med kr. 10 512 117 pr 31.12.2024. Våre revisjonshandlinger indikerer at de bokførte verdiene kan være vesentlig overvurdert. Det har ikke vært mulig å tallfeste omfanget av eventuell overvurdering. Verdien av fordringene er avhengig av finansiering av konsernets virksomhet fremover. Vi viser i denne sammenheng til note 13 i selskapets årsregnskap.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 13 og at selskapet har pådratt seg et tap på kr. 887 879 i regnskapsåret 2024. Disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 13, indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.



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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgis en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. På grunn av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlaget for konklusjonen om at vi ikke kan uttale seg om årsregnskapet» i vår beretning, har vi imidlertid ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis som grunnlag for en konklusjon om årsregnskapet.

Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene.

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

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Selskapet har gitt lån på kr 186 451 til aksjonær. Lånet er i strid med aksjeloven § 8–7 da det ikke er stillet betryggende sikkerhet for lånet. Dette forholdet kan etter vår mening medføre erstatningsansvar for styret.

Askim, 17. april 2026
AS Revision

Kristine Lillo Mørck
Statsautorisert revisor



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."

Kristine Lillo Mørck

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1194263

IP: 62.101.xxx.xxx

2026-04-17 18:49:51 UTC



QES



Penneo Dokumentnr: 0HTES-RJASL-2ZLPG-PD4TY-ED950-86131

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.