



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 076 910
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPESIALOPPDRAG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hardangerfjordvegen 260
5600 NORHEIMSUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stein Brynjolf Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2026

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, 18.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		56 634	95 705
Annen driftsinntekt		1 912 910	1 985 118
Sum inntekter		1 969 544	2 080 823
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3	799 816	643 053
Avskrivning på varige driftsmidler	4	534 153	535 424
Annen driftskostnad		451 637	702 758
Sum kostnader		1 785 606	1 881 235
Driftsresultat		183 938	199 588
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt		55 388	90 043
Annen finansinntekt		25 694	13 457
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		553 441	791 726
Sum finansinntekter		634 523	895 226
Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		0	36 582
Annan rentekostnad		95	1 187
Annen finanskostnad		7	0
Sum finanskostnader		102	37 769
Netto finans		634 421	857 457
Resultat før skattekostnad		818 359	1 057 045
Skattekostnad		41 326	520 714
Årsresultat		777 033	536 331
Årsresultat etter minoritetsinteresser		777 033	536 331
Sum resultatkomponent for IFRS-føretak		0	0



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Totalresultat		777 033	536 331
Overføringer og disponeringar			
Overføringer til/fra annen egenkapital		777 033	536 331
Sum overføringer og disponeringar		777 033	536 331



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Sum immaterielle egedelar		0	0
Varige driftsmiddel			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	3 962 116	4 448 278
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	4	46 750	54 824
Sum varige driftsmiddel		4 008 866	4 503 102
Finansielle anleggsmiddel			
Andre langsiktige fordringer		0	2 795
Sum finansielle anleggsmiddel		0	2 795
Sum anleggsmiddel		4 008 866	4 505 897
Omløpsmiddel			
Varer			
Sum varer		0	0
Krav			
Kundefordringer		578 683	578 973
Sum krav		578 683	578 973
Investeringar			
Marknadsbaserte aksjar		6 738 576	5 163 579
Sum investeringar		6 738 576	5 163 579
Bankinnskot, kontantar og liknande			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 320 847	1 457 718
Sum bankinnskot, kontantar og liknande		1 320 847	1 457 718
Sum omløpsmiddel		8 638 106	7 200 270
SUM EIGEDELAR		12 646 972	11 706 167



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD			
Eigenkapital			
Innskoten eigenkapital			
Aksjekapital (selskapskapital)		225 000	225 000
Sum innskoten eigenkapital		225 000	225 000
Opptent eigenkapital			
Annen egenkapital		12 037 223	11 260 193
Sum opptent eigenkapital		12 037 223	11 260 193
Sum eigenkapital		12 262 223	11 485 193
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetjinger for plikter		0	0
Anna langsiktig gjeld			
Sum anna langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 750	7 821
Betalbar skatt		41 326	0
Skyldig offentlige avgifter		271 672	201 153
Annen kortsiktig gjeld		12 000	12 000
Sum kortsiktig gjeld		384 749	220 974
Sum gjeld		384 749	220 974
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		12 646 972	11 706 167



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 339412

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 930 076 910
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPESIALOPPDRAG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hardangerfjordvegen 260
5600 NORHEIMSUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Stein Brynjolf Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres: 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, 17.03.2026



Organisasjonsnr: 930 076 910
SPESIALOPPDRAG EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		56 634	95 705
Annen driftsinntekt		1 912 910	1 985 118
Sum inntekter		1 969 544	2 080 823
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3	799 816	643 053
Avskrivning på varige driftsmidler	4	534 153	535 424
Annen driftskostnad		451 637	702 758
Sum kostnader		1 785 606	1 881 235
Driftsresultat		183 938	199 588
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt		55 388	90 043
Annen finansinntekt		25 694	13 457
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		553 441	791 726
Sum finansinntekter		634 523	895 226
Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		0	36 582
Annan rentekostnad		95	1 187
Annen finanskostnad		7	0
Sum finanskostnader		102	37 769
Netto finans		634 421	857 457
Resultat før skattekostnad		818 359	1 057 045
Skattekostnad		41 326	520 714
Årsresultat		777 033	536 331
Årsresultat etter minoritetsinteresser		777 033	536 331
Sum resultatkomponent for IFRS-føretak		0	0
Totalresultat		777 033	536 331
Overføringer og disponeringar			
Overføringer til/fra annen egenkapital		777 033	536 331



Sum overføringer og
disponeringar

777 033

536 331



Organisasjonsnr: 930 076 910
SPESIALOPPDRAG EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Sum immaterielle egedelar		0	0
Varige driftsmiddel			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	3 962 116	4 448 278
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	4	46 750	54 824
Sum varige driftsmiddel		4 008 866	4 503 102
Finansielle anleggsmiddel			
Andre langsiktige fordringer		0	2 795
Sum finansielle anleggsmiddel		0	2 795
Sum anleggsmiddel		4 008 866	4 505 897
Omløpsmiddel			
Varer			
Sum varer		0	0
Krav			
Kundefordringer		578 683	578 973
Sum krav		578 683	578 973
Investeringar			
Marknadsbaserte aksjar		6 738 576	5 163 579
Sum investeringar		6 738 576	5 163 579
Bankinnskott, kontantar og liknande			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 320 847	1 457 718
Sum bankinnskott, kontantar og liknande		1 320 847	1 457 718
Sum omløpsmiddel		8 638 106	7 200 270
SUM EIGEDELAR		12 646 972	11 706 167

BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD

Eigenkapital
Innskoten eigenkapital



Aksjekapital (selskapskapital)	225 000	225 000
Sum innskoten egenkapital	225 000	225 000
Opptent egenkapital		
Annen egenkapital	12 037 223	11 260 193
Sum opptent egenkapital	12 037 223	11 260 193
Sum egenkapital	12 262 223	11 485 193
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetjinger for plikter	0	0
Anna langsiktig gjeld		
Sum anna langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	59 750	7 821
Betalbar skatt	41 326	0
Skyldig offentlige avgifter	271 672	201 153
Annen kortsiktig gjeld	12 000	12 000
Sum kortsiktig gjeld	384 749	220 974
Sum gjeld	384 749	220 974
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD	12 646 972	11 706 167



Organisasjonsnr: 930 076 910
SPESIALOPPDRAG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Rekneskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunkt. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet er betydelig og ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets levetid

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Markedsbaserte aksjer vurderes likevel til markedspris. 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 fordringer.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfattes av periodens beregnede skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjellene mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt selskapets fremførbare underskudd ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skattefordel balanseføres ikke i henhold til unntaksreglene for små foretak.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

- * FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler
- * Leieavtaler er ikke balanseførte

Virksomhetens
sted: Norheimsund

Virksomhetens art

Kjøp, salg, utleie og drift av produksjonsmidler og fast eiendom, samt alt som har sammenheng med det,



herunder deltakelse i andre selskaper.

Note
2

Tal på årsverk i rekneskapsåret
0.50

Note
3

Spesifisering av resultatregnskapen

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	716000.00	576000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	77614.00	61650.00
<u>Andre ytingar</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6202.00	5403.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	799816.00	643053.00

Note
4

Varige driftsmiddel og immaterielle egedelar

<u>Anskaffingskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmiddel</u>	<u>Immaterielle eged.</u>
	14314753.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmiddel</u>	<u>Immaterielle eged.</u>
	48000.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmiddel</u>	<u>Immaterielle eged.</u>
	477916.00	
<u>Anskaffingskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmiddel</u>	<u>Immaterielle eged.</u>
	13884837.00	
<u>Samla av-/nedskriv.</u>	<u>Varige driftsmiddel</u>	<u>Immaterielle eged.</u>
	9875971.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmiddel</u>	<u>Immaterielle eged.</u>
	4008866.00	
<u>Årets av-/nedskriv.</u>	<u>Varige driftsmiddel</u>	<u>Immaterielle eged.</u>
	534153.00	

Anskaffingskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirka anleggsmiddel

Goodwill spesifisert for kvar enkelt verksemdkjøp

Avskrivingsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunning



Meir om varige driftsmiddel/immaterielle egedelar



Årsregnskap 2025
Spesialoppdrag Eiendom AS
(930 076 910)





Resultatregnskap	Noter	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		56 634	95 705
Annen driftsinntekt		1 912 910	1 985 118
Sum driftsinntekter		1 969 544	2 080 823
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3	799 816	643 053
Avskrivning på varige driftsmidler	4	534 153	535 424
Annen driftskostnad		451 637	702 758
Sum driftskostnader		1 785 606	1 881 235
Driftsresultat		183 938	199 588
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		55 388	90 043
Annen finansinntekt		25 694	13 457
Verdøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		553 441	791 726
Sum finansinntekter		634 523	895 226
Finanskostnader			
Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		0	36 582
Annen rentekostnad		95	1 187
Annen finanskostnad		7	0
Sum finanskostnader		102	37 769
Netto finans		634 421	857 457
Resultat før skatt		818 359	1 057 045
Skattekostnad		41 326	520 714
Årsresultat		777 033	536 331
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		777 033	536 331
Sum overføringer og disponeringer		777 033	536 331



Balanse - Eiendeler	Noter	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	3 962 116	4 448 278
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	4	46 750	54 824
Sum varige driftsmidler		4 008 866	4 503 102
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		0	2 795
Sum finansielle anleggsmidler		0	2 795
Sum anleggsmidler		4 008 866	4 505 897
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		578 683	578 973
Sum fordringer		578 683	578 973
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		6 738 576	5 163 579
Sum investeringer		6 738 576	5 163 579
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 320 847	1 457 718
Sum omløpsmidler		8 638 106	7 200 270
Sum eiendeler		12 646 972	11 706 167



Balanse - Egenkapital og gjeld	Noter	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (selskapskapital)		225 000	225 000
Sum innskutt egenkapital		225 000	225 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 037 223	11 260 193
Sum opptjent egenkapital		12 037 223	11 260 193
Sum egenkapital		12 262 223	11 485 193
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 750	7 821
Betalbar skatt		41 326	0
Skyldig offentlige avgifter		271 672	201 153
Annen kortsiktig gjeld		12 000	12 000
Sum kortsiktig gjeld		384 749	220 974
Sum gjeld		384 749	220 974
Sum egenkapital og gjeld		12 646 972	11 706 167



Noter

Note 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunkt. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet er betydelig og ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Markedsbaserte aksjer vurderes likevel til markedspris. 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 fordringer.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfattes av periodens beregnede skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjellene mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt selskapets fremførbare underskudd ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skattefordel balanseføres ikke i henhold til unntaksreglene for små foretak.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

- FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler
- Leieavtaler er ikke balanseførte

Virksomhetens sted

Norheimsund

Virksomhetens art

Kjøp, salg, utleie og drift av produksjonsmidler og fast eiendom, samt alt som har sammenheng med det, herunder deltakelse i andre selskaper.

Note 2: Årsverk

Antall årsverk er 0,5.

Note 3: Lønnskostnader

	2025	2024
Lønn	716 000	576 000
Arbeidsgiveravgift	77 614	61 650
Pensjon	0	0
Andre ytelser	6 202	5 403
Sum lønnskostnader	799 816	643 053



Note 4: Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01	14 314 753
+ Kjøp og annen tilgang i år	48 000
- Salg og annen avgang i år	477 916
= Anskaffelseskost 31. desember	13 884 837
- Sum avskrivninger og nedskrivninger	9 875 971
= Balanseført verdi per 31.12.	4 008 866
Årets avskrivninger og nedskrivninger	534 153



Årsregnskap 2025

Opprettet av Stein Pedersen <stein@spesialoppdrag.no>

Elektronisk signering

STEIN BRYNJOLF PEDERSEN (Daglig leder,
Styreleder)
04.05.1950

🕒 Signert

14.03.2026 14:48

🏠 bankID

Dokumentet er digitalt signert med **Fiken Signering**

Dokumentet er signert med Fikens digitale signaturtjeneste. Signaturen er juridisk bindende og viser at innholdet ikke er endret etter signering. Dokumentet kan verifiseres i Adobe Reader, der det vil fremgå at dokumentet er signert med Fiken Signering.



Generert: 14.03.2026 14:48:34