



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	825 338 012
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	JA BOLIG AS
Forretningsadresse:	Øvre Torggate 6 3256 LARVIK

### 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:	Alexander Hvaal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.06.2025

### 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, 05.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			11 258
Annen driftsinntekt		2 906 346	2 667 942
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 906 346</b>	<b>2 679 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	2 015 205	2 045 342
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 015 205</b>	<b>2 045 342</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>891 141</b>	<b>633 857</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		1 008 583	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 756 077	790 591
Annen renteinntekt	2	113 524	9 407
Annen finansinntekt	2	113	45 884
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 878 297</b>	<b>845 882</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 492 387	2 599 615
Annen rentekostnad	2	2 154 527	1 945 388
Annen finanskostnad	2	227	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 647 140</b>	<b>4 545 003</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 768 843</b>	<b>-3 699 122</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 877 702</b>	<b>-3 065 264</b>
Skattekostnad på resultat	3	-1 073 095	
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-3 804 607</b>	<b>-3 065 264</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 804 607</b>	<b>-3 065 263</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 804 607</b>	<b>-3 065 263</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-3 804 607	-3 065 264
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 804 607</b>	<b>-3 065 264</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	1	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	44 398 392	44 398 392
Maskiner og anlegg	5		
Skip og flytende installasjoner	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	5, 6	<b>44 398 392</b>	<b>44 398 392</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	49 875 228	49 875 229
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	8, 9, 10	65 272 146	33 564 520
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Investeringer i aksjer og andeler		1	
Andre langsiktige fordringer	8, 9	190 473	1 825 560
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>115 337 848</b>	<b>85 265 309</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>159 736 240</b>	<b>129 663 701</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10		
Andre kortsiktige fordringer	9, 10	22 722	38 999
Konsernfordringer			3 065 264
<b>Sum fordringer</b>	9, 10	<b>22 722</b>	<b>3 104 263</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		657 656	8 079 993
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>657 656</b>	<b>8 079 993</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>680 378</b>	<b>11 184 255</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>160 416 618</b>	<b>140 847 956</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	11		
Annen innskutt egenkapital		10 717 558	6 912 950
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 747 558</b>	<b>6 942 950</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12		
Udekket tap	12	11 589 505	7 784 897
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 589 505</b>	<b>-7 784 897</b>

#### Sum egenkapital

	4	<b>-841 947</b>	<b>-841 947</b>
--	---	-----------------	-----------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	36 500 000	31 500 000
Langsiktig konserngjeld	9, 10	124 560 474	110 068 087
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>161 060 474</b>	<b>141 568 087</b>

#### Sum langsiktig gjeld

		<b>161 060 474</b>	<b>141 568 087</b>
--	--	--------------------	--------------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	10	134 436	81 321
-----------------	----	---------	--------



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	10	63 655	40 495
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	10	<b>198 091</b>	<b>121 816</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>161 258 565</b>	<b>141 689 903</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>160 416 618</b>	<b>140 847 956</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 619874

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 825 338 012  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JA BOLIG AS  
Forretningsadresse: Øvre Torggate 6  
3256 LARVIK

#### 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: Alexander Hvaal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap 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, 03.07.2025



Organisasjonsnr: 825 338 012  
JA BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			11 258
Annen driftsinntekt		2 906 346	2 667 942
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 906 346</b>	<b>2 679 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	2 015 205	2 045 342
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 015 205</b>	<b>2 045 342</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>891 141</b>	<b>633 857</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		1 008 583	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 756 077	790 591
Annen renteinntekt	2	113 524	9 407
Annen finansinntekt	2	113	45 884
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 878 297</b>	<b>845 882</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 492 387	2 599 615
Annen rentekostnad	2	2 154 527	1 945 388
Annen finanskostnad	2	227	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 647 140</b>	<b>4 545 003</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 768 843</b>	<b>-3 699 122</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 877 702</b>	<b>-3 065 264</b>
Skattekostnad på resultat	3	-1 073 095	
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>-3 804 607</b>	<b>-3 065 264</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 804 607</b>	<b>-3 065 263</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 804 607</b>	<b>-3 065 263</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-3 804 607	-3 065 264
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 804 607</b>	<b>-3 065 264</b>



Organisasjonsnr: 825 338 012  
JA BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023			
<b>BALANSE - EIENDELER</b>						
<b>Anleggsmidler</b>						
<b>Immaterielle eiendeler</b>						
Utsatt skattefordel	3	1				
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1</b>				
<b>Varige driftsmidler</b>						
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom				5	44 398 392	44 398 392
Maskiner og anlegg				5		
Skip og flytende installasjoner				5		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr				5		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5, 6</b>	<b>44 398 392</b>	<b>44 398 392</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>						
Investering i datterselskap				7	49 875 228	49 875 229
Investering i annet foretak i samme konsern				7		
Lån til foretak i samme konsern				8, 9, 10	65 272 146	33 564 520
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet				8		
Investeringer i aksjer og andeler						1
Andre langsiktige fordringer				8, 9	190 473	1 825 560
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>115 337 848</b>	<b>85 265 309</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>159 736 240</b>	<b>129 663 701</b>			
<b>Omløpsmidler</b>						
<b>Varer</b>						
<b>Fordringer</b>						
Kundefordringer				10		
Andre kortsiktige fordringer				9, 10	22 722	38 999
Konsernfordringer						3 065 264
<b>Sum fordringer</b>	<b>9, 10</b>	<b>22 722</b>	<b>3 104 263</b>			
<b>Investeringer</b>						
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern				7		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>						



Bankinnskudd, kontanter o. l.		657 656	8 079 993
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>657 656</b>	<b>8 079 993</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>680 378</b>	<b>11 184 255</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>160 416 618</b>	<b>140 847 956</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	11		
Annen innskutt egenkapital		10 717 558	6 912 950
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 747 558</b>	<b>6 942 950</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12		
Udekket tap	12	11 589 505	7 784 897
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 589 505</b>	<b>-7 784 897</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>-841 947</b>	<b>-841 947</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9, 10	36 500 000	31 500 000
Langsiktig konserngjeld	9, 10	124 560 474	110 068 087
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>161 060 474</b>	<b>141 568 087</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>161 060 474</b>	<b>141 568 087</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10	134 436	81 321
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	10	63 655	40 495
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>10</b>	<b>198 091</b>	<b>121 816</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>161 258 565</b>	<b>141 689 903</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>160 416 618</b>	<b>140 847 956</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 825 338 012  
JA BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

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

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

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



BankID Signing  
Alexander Hvaal  
2025-06-26

BankID Signing  
Joachim Hvaal  
2025-06-26

BankID Signing  
Anne-Berit Hvaal  
2025-06-30



# Årsregnskap 2024

## Ja Bolig AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Revisjonsberetning



Org.nr.: 825 338 012



BankID Signing  
Alexander Hvaal  
2025-06-26

BankID Signing  
Joachim Hvaal  
2025-06-26

BankID Signing  
Anne-Berit Hvaal  
2025-06-30

## RESULTATREGNSKAP

### JA BOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		0	11 258
Annen driftsinntekt		2 906 346	2 667 942
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 906 346</b>	<b>2 679 200</b>
Annen driftskostnad	1	2 015 205	2 045 342
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 015 205</b>	<b>2 045 342</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>891 141</b>	<b>633 857</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		1 008 583	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 756 077	790 591
Annen renteinntekt	2	113 524	9 407
Annen finansinntekt	2	113	45 884
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 492 387	2 599 615
Annen rentekostnad	2	2 154 527	1 945 388
Annen finanskostnad	2	227	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 768 843</b>	<b>-3 699 122</b>
Resultat før skattekostnad		-4 877 702	-3 065 264
Skattekostnad på resultat	3	-1 073 095	0
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>-3 804 607</b>	<b>-3 065 264</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		3 804 607	3 065 264
<b>Sum overføringer</b>		<b>-3 804 607</b>	<b>-3 065 264</b>



BankID Signing  
Alexander Hvaal  
2025-06-26

BankID Signing  
Joachim Hvaal  
2025-06-26

BankID Signing  
Anne-Berit Hvaal  
2025-06-30

### BALANSE

#### JA BOLIG AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<strong>ANLEGGSMIDLER</strong>			
<strong>IMMATERIELLE EIENDELER</strong>			
Utsatt skattefordel	3	1	0
<strong>Sum immaterielle eiendeler</strong>		<strong>1</strong>	<strong>0</strong>
<strong>VARIGE DRIFTSMIDLER</strong>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	44 398 392	44 398 392
<strong>Sum varige driftsmidler</strong>	<strong>5, 6</strong>	<strong>44 398 392</strong>	<strong>44 398 392</strong>
<strong>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</strong>			
Investeringer i datterselskap	7	49 875 228	49 875 229
Lån til foretak i samme konsern	8, 9, 10	65 272 146	33 564 520
Investeringer i aksjer og andeler		1	0
Andre langsiktige fordringer	8, 9	190 473	1 825 560
<strong>Sum finansielle anleggsmidler</strong>		<strong>115 337 848</strong>	<strong>85 265 309</strong>
<strong>Sum anleggsmidler</strong>		<strong>159 736 240</strong>	<strong>129 663 701</strong>
<strong>OMLØPSMIDLER</strong>			
<strong>FORDRINGER</strong>			
Andre kortsiktige fordringer	9, 10	22 722	38 999
Konsernfordringer		0	3 065 264
<strong>Sum fordringer</strong>	<strong>9, 10</strong>	<strong>22 722</strong>	<strong>3 104 263</strong>
<strong>INVESTERINGER</strong>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		657 656	8 079 993
<strong>Sum omløpsmidler</strong>		<strong>680 378</strong>	<strong>11 184 255</strong>
<strong>Sum eiendeler</strong>		<strong>160 416 618</strong>	<strong>140 847 956</strong>

JA BOLIG AS

SIDE 3



 BankID Signing  
Alexander Hvaal  
2025-06-26

 BankID Signing  
Joachim Hvaal  
2025-06-26

 BankID Signing  
Anne-Berit Hvaal  
2025-06-30

<b>BALANSE</b>			
<b>JA BOLIG AS</b>			
	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	11	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		10 717 558	6 912 950
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 747 558</b>	<b>6 942 950</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-11 589 505	-7 784 897
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 589 505</b>	<b>-7 784 897</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>-841 947</b>	<b>-841 947</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	36 500 000	31 500 000
Langsiktig konserngjeld	9, 10	124 560 474	110 068 087
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>161 060 474</b>	<b>141 568 087</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	10	134 436	81 321
Annen kortsiktig gjeld	10	63 655	40 495
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>10</b>	<b>198 091</b>	<b>121 816</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>161 258 565</b>	<b>141 689 903</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>160 416 618</b>	<b>140 847 956</b>

Larvik, 25.06.2025  
Styret i Ja Bolig AS

\_\_\_\_\_  
Anne-Berit Hvaal  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Alexander Hvaal  
styremedlem/daglig leder

\_\_\_\_\_  
Joachim Hvaal  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk fo



### DRIFTSINNTEKTER

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

### 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### AKSJER I DATTERSELSKAP

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



## Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

 BankID Signing  
Alexander Hvaal  
2025-06-26

 BankID Signing  
Joachim Hvaal  
2025-06-26

 BankID Signing  
Anne-Berit Hvaal  
2025-06-30

### LØNNSKOSTNADER

	2024	
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

### PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ledende ansatte har ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning.

Det er ikke ytt lån eller stilt sikkerhet til ledende personer i selskapet, selskapets organer eller eiere.

### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 51 250 ekskl. mva.

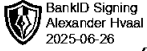
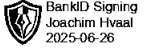
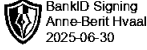
## Note 2 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2 756 077	790 591
Annen renteinntekt	113 524	9 407
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>2 869 601</b>	<b>799 998</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	7 492 387	2 599 615
Annen rentekostnad	2 154 527	1 945 388
Annen finanskostnad (disagio)	227	0
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>9 647 140</b>	<b>4 545 003</b>

## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 073 095	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-1 073 095</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-4 877 702	-3 065 264
Permanente forskjeller	-1 008 583	0



Mottatt konsernbidrag	5 886 285	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 294 983	-674 358
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 294 983	674 358
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-1	-1	0
<b>Sum</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	30 000	0	6 912 950	-7 784 897	-841 947
Årets resultat				-3 804 607	-3 804 607
Konsernbidrag mottatt			3 804 608		3 804 608
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>10 717 558</b>	<b>-11 589 505</b>	<b>-841 947</b>

#### Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	44 398 392	44 398 392
<b>= Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>44 398 392</b>	<b>44 398 392</b>
<b>= Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>44 398 392</b>	<b>44 398 392</b>



## Note 6 Pantstillelser og garantier



### Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier

31.12.2024

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	36 500 000	31 500 000
Langsiktig gjeld til RACE Holding AS (Morselskap)	124 560 474	110 068 087
<b>Sum</b>	<b>161 060 474</b>	<b>141 568 087</b>

### Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	44 398 392	44 398 392
Aksjer	39 997 492	39 997 492
<b>Sum</b>	<b>84 395 884</b>	<b>84 395 884</b>

Nordea har pant på kr 21 900 000,- i virksomhetens eiendommer, bokført verdi kr 44 398 392,-.

Nordea har også pant i selskapers Aksjer i Skrivergården AS, bokført verdi kr 39 997 492,-.

RACE Holding AS (Morselskap) har stilt en selvskyldnerkausjon pålydende NOK 57 190 031 vedrørende gjeld til kredittinstitusjoner.

Gjed til RACE Holding AS (Morselskap) er renteberegnet med kr 7 492 387

## Note 7 Datterselskap, TS og FKV

Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
<b>DS/FKV/TS</b>					
Kongegata 16 AS Larvik	100,0%	100,0%	3 590 421	1 123 434	215 354
Skrivergården AS Larvik	100,0%	100,0%	39 997 492	17 250 213	813 272
Storgaten 13 AS Larvik	100,0%	100,0%	6 287 315	2 005 433	-1 178 493
<b>Sum</b>			<b>49 875 228</b>	<b>20 379 080</b>	<b>-149 867</b>

## Note 8 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2024	2023
Lån til foretak i samme konsern	65 272 146	36 629 784
Andre fordringer (anleggsmidler)	190 473	1 825 560
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>65 462 619</b>	<b>38 455 344</b>



## Note 9 Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld med forfall >5 år



## Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	65 272 146	36 629 784
<b>Sum</b>	<b>65 272 146</b>	<b>36 629 784</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	124 560 474	110 068 087
<b>Sum</b>	<b>124 560 474</b>	<b>110 068 087</b>

## Note 11 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I JA BOLIG AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>		<b>30 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
RACE HOLDING AS	30 000	100,0	100,0

Selskapet 100 % eid av RACE Holding AS, som konsoliderer og rapporterer konsernregnskap.

## Note 12 Fortsatt drift

Resultatet for 2024 viser et resultat på kr. -3 804 607 etter skatt, mot kr. -3 065 264 i 2023. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Ja Bolig ASs utvikling og forvaltning av eiendomsmasse vil fortsatt være verdifull. Virksomheten kjøper og utvikler boligeiendom. Noe av boligmassen har hatt vedlikeholdsetterslep når de ble anskaffet noe som gjenspeiles i betydelige vedlikeholdskostnader. Videre så er deler av eiendomsmassen under utvikling, noe som gjør at den ikke genererer inntekter nå.

Styret er klar over at den regnskapsmessige egenkapitalen er tapt. Dog er det meste av eiendelene til virksomheten knyttet kjøp av fast eiendom, hvor de underliggende verdiene på det jevne er høyere enn de balanseførte verdiene til anskaffelseskost, så det vurderes at den reelle egenkapitalen er positiv.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.



**Revisjonsfirmaet**  
**Schumacher & Hammer AS**  
Medlem av Den norske Revisorforening  
Org. nr 988 520 292

**Trond Schumacher**  
Statsautorisert revisor  
**Vidar Hammer**  
Statsautorisert revisor  
**Trygve Teien**  
Statsautorisert revisor  
**Jørgen H. Skalleberg**  
Statsautorisert revisor

UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Ja Bolig AS

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ja Bolig AS som viser et underskudd på kr 3 804 607. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

**Postadresse:**  
Torsvang 3  
3271 Larvik

**Kontoradresse:**  
Torsvang 3  
3271 Larvik

**Telefon: 33 18 72 90**  
post@revisorfirmaet.no



## *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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

LARVIK, 30. juni 2025

Revisjonsfirmaet Schumacher & Hammer AS

Trygve Teien

Statsautorisert revisor