



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 186 451
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: M28 BOLIG AS
Forretningsadresse: C/O Gjelsten Bolig AS
Lilleakerveien 8
0283 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kristoffer Listerud Jansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

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, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 800	
Sum inntekter		1 800	
Kostnader			
Prosjektkostnad		1 542 283	1 274 673
Annen driftskostnad	1	87 657	224 813
Sum kostnader		1 629 940	1 499 486
Driftsresultat		-1 628 140	-1 499 486
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	1 033 719	1 224 245
Annen renteinntekt			37 869
Sum finansinntekter		1 033 719	1 262 114
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 106 295	933 276
Annen rentekostnad		73 391	
Sum finanskostnader		1 179 686	933 276
Netto finans		-145 968	328 839
Resultat før skattekostnad		-1 774 108	-1 170 647
Skattekostnad	3	-390 304	-257 542
Årsresultat		-1 383 804	-913 105
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 383 804	-913 105
Totalresultat		-1 383 804	-913 105
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 383 804	-913 105
Sum overføringer og disponeringer		-1 383 804	-913 105



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 007 164	616 860
Sum immaterielle eiendeler		1 007 164	616 860
Sum anleggsmidler		1 007 164	616 860
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		188 250	188 250
Andre kortsiktige fordringer		39 478	
Konsernfordringer	2	16 095 958	17 353 303
Sum fordringer		16 323 685	17 541 553
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		66 484	350 360
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		66 484	350 360
Sum omløpsmidler		16 390 169	17 891 912
SUM EIENDELER		17 397 333	18 508 772
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	32 349	32 349
Overkurs	5	2 873	2 873
Sum innskutt egenkapital		35 222	35 222
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	2 296 909	913 105



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		-2 296 909	-913 105
Sum egenkapital		-2 261 687	-877 883
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			700 978
Kortsiktig konserngjeld	2	19 029 189	18 185 678
Annen kortsiktig gjeld		629 831	500 000
Sum kortsiktig gjeld		19 659 020	19 386 656
Sum gjeld		19 659 020	19 386 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 397 333	18 508 772



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 437606

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 186 451
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: M28 BOLIG AS
Forretningsadresse: C/O Gjelsten Bolig AS
Lilleakerveien 8
0283 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kristoffer Listerud Jansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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.

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, 17.05.2025

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: 913 186 451
M28 BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 800	
Sum inntekter		1 800	
Kostnader			
Prosjektkostnad		1 542 283	1 274 673
Annen driftskostnad	1	87 657	224 813
Sum kostnader		1 629 940	1 499 486
Driftsresultat		-1 628 140	-1 499 486
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	1 033 719	1 224 245
Annen renteinntekt			37 869
Sum finansinntekter		1 033 719	1 262 114
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 106 295	933 276
Annen rentekostnad		73 391	
Sum finanskostnader		1 179 686	933 276
Netto finans		-145 968	328 839
Resultat før skattekostnad		-1 774 108	-1 170 647
Skattekostnad	3	-390 304	-257 542
Årsresultat		-1 383 804	-913 105
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 383 804	-913 105
Totalresultat		-1 383 804	-913 105
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 383 804	-913 105
Sum overføringer og disponeringer		-1 383 804	-913 105



Organisasjonsnr: 913 186 451
M28 BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 1 007 164 616 860

Sum immaterielle eiendeler 1 007 164 616 860

Sum anleggsmidler 1 007 164 616 860

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 188 250 188 250

Andre kortsiktige fordringer 39 478

Konsernfordringer 2 16 095 958 17 353 303

Sum fordringer 16 323 685 17 541 553

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 66 484 350 360

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 66 484 350 360

Sum omløpsmidler 16 390 169 17 891 912

SUM EIENDELER 17 397 333 18 508 772

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 5 32 349 32 349

Overkurs 5 2 873 2 873

Sum innskutt egenkapital 35 222 35 222

Opptjent egenkapital

Udekket tap 5 2 296 909 913 105

Sum opptjent egenkapital -2 296 909 -913 105

Sum egenkapital -2 261 687 -877 883

Sum langsiktig gjeld 0 0

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld 700 978



Kortsiktig konserngjeld	2	19 029 189	18 185 678
Annen kortsiktig gjeld		629 831	500 000
Sum kortsiktig gjeld		19 659 020	19 386 656
Sum gjeld		19 659 020	19 386 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 397 333	18 508 772



Organisasjonsnr: 913 186 451
M28 BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



M28 Bolig AS

Org.nr. 913 186 451

Årsregnskap 2024

Pennco Dokumentnøkket: V2UJZ-CMLW5-18RV2-Y546L-VRY49-QU87T



Resultatregnskap			
M 28 Bolig AS			
	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt		1 800	0
Sum driftsinntekter		1 800	0
Prosjektkostnad		1 542 283	1 274 673
Annen driftskostnad	1	87 657	224 813
Sum driftskostnader		1 629 940	1 499 486
Driftsresultat		-1 628 140	-1 499 486
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	1 033 719	1 224 245
Annen renteinntekt		0	37 869
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 106 295	933 276
Annen rentekostnad		73 391	0
Resultat av finansposter		-145 968	328 839
Resultat før skattekostnad		-1 774 108	-1 170 647
Skattekostnad	3	-390 304	-257 542
Årsresultat		-1 383 804	-913 105
Overføringer			
Overført udekket tap		-1 383 804	-913 105
Sum overføringer		-1 383 804	-913 105

Penneco Dokumentnøkket: V2LUJZ-CMLW5-18RV2-Y546L-VRY49-QU87T



Balanse			
M 28 Bolig AS			
	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 007 164	616 860
Sum immaterielle eiendeler		1 007 164	616 860
Sum anleggsmidler		1 007 164	616 860
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		188 250	188 250
Fordringer på selskap i samme konsern	2	16 095 958	17 353 303
Andre kortsiktede fordringer		39 478	0
Sum fordringer		16 323 685	17 541 553
Bankinnskudd, kontanter o.l.		66 484	350 360
Sum omløpsmidler		16 390 169	17 891 912
SUM EIENDELER		17 397 333	18 508 772

Penneo Dokumentnøkkel: V2LUJZ-CMLW5-18RV2-Y546L-VRY49-QU87T



Balanse			
M 28 Bolig AS			
	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	32 349	32 349
Overkurs	5	2 873	2 873
Sum innskutt egenkapital		35 222	35 222
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-2 296 909	-913 105
Sum opptjent egenkapital		-2 296 909	-913 105
Sum egenkapital		-2 261 687	-877 883
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	700 978
Gjeld til selskap i samme konsern	2	19 029 189	18 185 678
Annen kortsiktig gjeld		629 831	500 000
Sum kortsiktig gjeld		19 659 020	19 386 656
Sum gjeld		19 659 020	19 386 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 397 333	18 508 772

Oslo, 24.03.2025
Styret i M 28 Bolig AS

Kristoffer Listerud Jansen
Styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: V2UJZ-CMLW5-18RV2-Y546L-VRY49-QU87T



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."

Jansen, Kristoffer Listerud

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1492412

IP: 195.139.xxx.xxx

2025-04-23 07:41:23 UTC



Penneo Dokumentnøkket: V2UJZ-CMLW5-18RV2-Y546L-VRY49-QU87T

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

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.



M28 Bolig AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. De benyttede regnskapsprinsipper er i samsvar med tidligere år.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat i prosjektet.

Det foretas vanligvis ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene i prosjektet er solgt. For prosjekter som er forsikret gjennom NBBL Fulltegningsforsikring kan inntektsføring foretas selv om mindre enn 50 % av boligene i prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og lignende.

For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



M28 Bolig AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 1 ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER MM.

Det har i 2024 ikke vært noen ansatte i selskapet og det har således ikke vært noen lønnskostnader eller andre ytelser. Foretaket er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Daglig leder eller styrets leder har ingen særskilte vederlagsavtaler. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelser til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Revisor

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 6.500, herav utgjør annen bistand kr 0.

Beløpene er inkludert merverdiavgift.

Selskapet besluttet i 2024 at selskapets årsregnskap ikke skal revideres etter revisorlovens regler, jfr. aksjelovens § 7-6.

NOTE 2 FORDRINGER OG GJELD

Mellomværende konsernselskap :	2024	2023
Kortsiktig fordring Gjelsten Bolig AS	16 095 958	17 353 303
Kortsiktig gjeld Neptune Bolig 4 AS	19 029 189	18 185 678
Inntektsførte renter konsernmellomværende	1 033 719	1 224 245
Kostnadsførte renter konsernmellomværende	1 106 295	933 276

NOTE 3 SKATT

	2024	2023
Skattegrunnlaget:		
Resultat før skattekostnad	-1 774 108	-1 170 647
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	129 831	-1 133 263
Skattegrunnlag	-1 644 277	-2 303 910
Årets skattekostnad består av:		
Betalbar skatt (22 %)	0	0
Endring utsatt skatt	-390 304	-257 542
Skattekostnad	-390 304	-257 542
Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Avsetning for forpliktelser	-629 831	-500 000
Fremførbart underskudd	-3 948 187	-2 303 910
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.	-4 578 018	-2 803 910
Utsatt skatt (skattefordel)	-1 007 164	-616 860
Avstemming av skattekostnaden		
22 % av resultat før skatt	-390 304	-257 542
Permanente forskjeller	0	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	-390 304	-257 542



M28 Bolig AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 4 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er fordelt på 1.000 aksjer pålydende kr 32,349.

Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Antall aksjer	Andel
Neptune Bolig 4 AS	1 000	100,00 %

M28 Bolig AS er et datterdatterselskap til Gjelsten Bolig AS. De benytter samme forretningslokaler som ligger i Oslo Kommune. Konsernregnskap blir utarbeidet av Gjelsten Bolig AS.

NOTE 5 EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 31.12.2023	32 349	2 873	-913 105	-877 883
Årets resultat			-1 383 804	-1 383 804
Egenkapital 31.12.2024	32 349	2 873	-2 296 909	-2 261 687

Selskapets aksjekapital er tapt. Aksjonæren garanterer for fortsatt drift, det er ingen vesentlige eksterne kreditorer. Årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.