



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 272 624  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NOVEMBER PROPERTY AS  
Forretningsadresse: Nordalveien 8B  
0580 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 11.04.2023 - 31.12.2023

### 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: Jamil Rehman  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 23.09.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	16 665	0
Sum kostnader		16 665	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-16 665</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 214	0
Sum finansinntekter		3 214	0
Annen rentekostnad		1 148 089	0
Sum finanskostnader		1 148 089	0
<b>Netto finans</b>		<b>-1 144 875</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 161 540</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 161 540</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 161 540	0
Sum overføringer og disponeringer		-1 161 540	0



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	43 666 789	0
Lån til foretak i samme konsern	2, 3	100 000	0
Andre langsiktige fordringer	3	500 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		44 266 789	0
Sum anleggsmidler		44 266 789	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	2	5 457 791	0
Sum fordringer		5 457 791	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 967	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 967	0
Sum omløpsmidler		5 464 758	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 731 547</b>	<b>0</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	120 000	0
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>114 430</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4	1 161 540	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 161 540</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 047 110</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	33 551 048	0
Langsiktig konserngjeld	2	1 050 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 601 048</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 601 048</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 834	0
Annen kortsiktig gjeld	6	16 169 775	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 177 609</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 778 657</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>49 731 547</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 547464

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 272 624  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NOVEMBER PROPERTY AS  
Forretningsadresse: Nordalveien 8B  
0580 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 11.04.2023 - 31.12.2023

#### 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: Jamil Rehman  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 26.06.2024

---

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: 931 272 624  
NOVEMBER PROPERTY AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	16 665	0
Sum kostnader		16 665	0
<b>Driftsresultat</b>		-16 665	0
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 214	0
Sum finansinntekter		3 214	0
Annen rentekostnad		1 148 089	0
Sum finanskostnader		1 148 089	0
<b>Netto finans</b>		-1 144 875	0
<b>Resultat før skattekostnad</b>		-1 161 540	0
<b>Årsresultat</b>		-1 161 540	0
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 161 540	0
Sum overføringer og disponeringer		-1 161 540	0



Organisasjonsnr: 931 272 624  
NOVEMBER PROPERTY AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	43 666 789	0
Lån til foretak i samme konsern	2, 3	100 000	0
Andre langsiktige fordringer	3	500 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		44 266 789	0
Sum anleggsmidler		44 266 789	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	2	5 457 791	0
Sum fordringer		5 457 791	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 967	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 967	0
Sum omløpsmidler		5 464 758	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 731 547</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	120 000	0
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	0
Sum innskutt egenkapital		114 430	0



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4	1 161 540	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 161 540</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 047 110</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	33 551 048	0
Langsiktig konserngjeld	2	1 050 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 601 048</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 601 048</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 834	0
Annen kortsiktig gjeld	6	16 169 775	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 177 609</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 778 657</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>49 731 547</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 931 272 624  
NOVEMBER PROPERTY 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. 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. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

1

### Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

## Note

2

**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>
	5557790.00	0.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	500000.00	0.00

#### Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1050000.00	0.00

#### Kortsiktig gjeld

<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>
---	--------------	------------------

#### Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

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

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

#### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet eier 100 % av aksjene i MKV32 AS. Verdien er ført etter kostprismetoden.

#### Note

3

#### Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt  
600000.00

#### Mer om fordringer

Rammelån- og Ansvarlig lån gitt til HWH Skjoldveien AS, Juni Eiendom AS & HWH Hartmann AS. Det er ikke beregnet renter på fordringene.

#### Note



Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

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

Note

5

Gjeld

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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

30551048.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

43666789.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Lånet på 30 550 000 fra Sparebank 1 er avdragsfritt ut 2026 - og forventes nedbetalt i sin helhet ila 2028.



Årsregnskap for  
**NOVEMBER PROPERTY AS**

931272624

Regnskapsår  
11.04.2023 - 31.12.2023



NOVEMBER PROPERTY AS  
931 272 624

## Resultatregnskap

	Note	11.04 - 31.12.2023
<b>Driftskostnader</b>		
Annen driftskostnad	1	-16 665
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-16 665</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-16 665</b>
<b>Finansinntekter</b>		
Annen renteinntekt		3 214
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 214</b>
<b>Finanskostnader</b>		
Annen rentekostnad		-1 148 089
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 148 089</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 144 875</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 161 540</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 161 540</b>
<b>Overføringer</b>		
Udekket tap		-1 161 540
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 161 540</b>



NOVEMBER PROPERTY AS  
931 272 624

## Balanse

	Note	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Investering i datterselskap	2	43 666 789
Lån til foretak i samme konsern	2, 3	100 000
Andre langsiktige fordringer	3	500 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>44 266 789</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>44 266 789</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Kortsiktige konsernfordringer	2	5 457 791
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 457 791</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 967
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 967</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 464 758</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 731 547</b>



NOVEMBER PROPERTY AS  
931 272 624

## Balanse

	Note	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	4	120 000
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>114 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	4	-1 161 540
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 161 540</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 047 110</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	33 551 048
Langsiktig konserngjeld	2	1 050 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 601 048</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		7 834
Annen kortsiktig gjeld	6	16 169 775
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 177 609</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 778 657</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>49 731 547</b>

Oslo, 21.06.2024

Jamil Rehman  
styrets leder / daglig leder

Haroon Malik  
styremedlem



NOVEMBER PROPERTY AS  
931 272 624

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### 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.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

#### Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

#### Note 2 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

##### Fordringer

	11.04 - 31.12.2023	
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	5 557 790	0
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	500 000	0

##### Annen langsiktig gjeld

	11.04 - 31.12.2023	
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 050 000	0

#### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet eier 100 % av aksjene i MKV32 AS. Verdien er ført etter kostprismetoden.



NOVEMBER PROPERTY AS  
931 272 624

## Note 3 - Fordringer

---

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	600 000
---	---------

### Mer om fordringer

Rammelån- og Ansvarlig lån gitt til HWH Skjoldveien AS, Juni Eiendom AS & HWH Hartmann AS. Det er ikke beregnet renter på fordringene.

## Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Årsresultat	0	0	-1 161 540	-1 161 540
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	120 000	0	0	120 000
Andre endringer	0	-5 570	0	-5 570
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>120 000</b>	<b>-5 570</b>	<b>-1 161 540</b>	<b>-1 047 110</b>

### Mer om egenkapital

Selskapet bokfører negativ egenkapital pr. 31.12.23. Styret vurderer at det er merverdier i selskapet som mer enn dekker underdekningen. Årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

## Note 5 - 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	30 551 048
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	43 666 789
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### Mer om gjeld

Lånet på 30 550 000 fra Sparebank 1 er avdragsfritt ut 2026 - og forventes nedbetalt i sin helhet ila 2028.

## Note 6 - Annen korts. gjeld

Annen kortsiktig gjeld utenom påløpt rentekostnad- (15 834 000,-) gjelder innlån etter aksjonæravtale. Det skal ikke beregnes renter før 2024.