



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 216 096  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NOR ØST BOLIG AS  
Forretningsadresse: Brobekkveien 102B  
0582 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: PKF ReVisjon AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 10.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		306 745	73 445
<b>Sum kostnader</b>		<b>306 745</b>	<b>73 445</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-306 745</b>	<b>-73 445</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 767	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 767</b>	
Annen rentekostnad		1 476 094	212 598
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 476 094</b>	<b>212 598</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 464 327</b>	<b>-212 598</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 771 072</b>	<b>-286 043</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	67 345	-67 345
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 838 417</b>	<b>-218 698</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 838 417</b>	<b>-218 698</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 838 417</b>	<b>-218 698</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 838 417</b>	<b>-218 698</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 838 417	-218 698
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 838 417</b>	<b>-218 698</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		67 345
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>67 345</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	10	10 500	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 500</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 500</b>	<b>67 345</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2, 9	<b>31 578 016</b>	<b>4 788 050</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		260 410	
<b>Sum fordringer</b>		<b>260 410</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	5 772 313	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 772 313</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>37 610 739</b>	<b>4 788 050</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 621 239</b>	<b>4 855 395</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	100 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>30 000</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 077 185	238 768
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 077 185</b>	<b>-238 768</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-1 977 185</b>	<b>-208 768</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	18 312 384	5 009 854
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 312 384</b>	<b>5 009 854</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 312 384</b>	<b>5 009 854</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	21 000 000	
Leverandørgjeld		117 207	53 000
Annen kortsiktig gjeld		168 832	1 309
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 286 039</b>	<b>54 309</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>39 598 423</b>	<b>5 064 163</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 621 239</b>	<b>4 855 395</b>



PKF ReVisjon AS



Revisjon &  
rådgivning

Til generalforsamlingen i  
**Nor Øst Bolig AS**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

---

Vi har revidert årsregnskapet til Nor Øst Bolig AS som viser et underskudd på kr 1 838 417. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

---

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 avvirket.

Tel • +47 22 78 28 00 • [www.pkf.no](http://www.pkf.no)

PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisor nr. 983 773 370

Medlem av Den norske Revisorforening

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskapsmedlem eller annet selskap.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &  
rådgivning

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

---

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 10. mars 2021

PKF REVISJON AS

Jørn Hovland  
statsautorisert revisor



Resultatregnskap  
Nor Øst Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad		306 745	73 445
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>306 745</b>	<b>73 445</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-306 745</b>	<b>-73 445</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 767	0
Annen rentekostnad		1 476 094	212 598
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 464 327</b>	<b>-212 598</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 771 072	-286 043
Skattekostnad på ordinært resultat	5	67 345	-67 345
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-1 838 417</b>	<b>-218 698</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>-1 838 417</b>	<b>-218 698</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		1 838 417	218 698
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 838 417</b>	<b>-218 698</b>



Balanse  
Nor Øst Bolig AS

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	0	67 345
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>67 345</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	10	10 500	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 500</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 500</b>	<b>67 345</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Anlegg under utførelse	2, 9	31 578 016	4 788 050
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		260 410	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>260 410</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	5 772 313	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>37 610 739</b>	<b>4 788 050</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>37 621 239</b>	<b>4 855 395</b>




## Balanse

## Nor Øst Bolig AS


Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	100 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-2 077 185	-238 768
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 077 185</b>	<b>-238 768</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-1 977 185</b>	<b>-208 768</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	18 312 384	5 009 854
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 312 384</b>	<b>5 009 854</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	21 000 000	0
Leverandørgjeld		117 207	53 000
Annen kortsiktig gjeld		168 832	1 309
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 286 039</b>	<b>54 309</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>39 598 423</b>	<b>5 064 163</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>37 621 239</b>	<b>4 855 395</b>

10.03.2021

Styret i Nor Øst Bolig AS

  
Terje Helgesen  
styreleder

  
Frode Folkedal  
styremedlem/daglig leder

  
Thomas Nyåven  
styremedlem



## Nor Øst Bolig AS

### Noter til årsregnskapet 2020

#### 1. Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp etter regnskapslovens regler og god regnskapsskikk. Selskapet driver utvikling av boligeiendommer.

##### *Inntektsføring*

Selskapet er et lite foretak i henhold til regnskapslovens definisjon, og benytter seg av adgangen til å regnskapsføre inntekt i henhold til prinsippet om fullført kontrakt. Dette betyr at inntekten regnskapsføres når et prosjekt er avsluttet og overlevert kjøper.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Eiendeler anskaffet til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som anleggsmidler dersom de skal tilbakebetales mer enn ett år etter at fordringen oppsto. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. For gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, mens omløpsmidler vurderes til den laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

##### *Anlegg under utførelse*

Kostnader som er lagt ned i forbindelse med utvikling av eiendommer er aktivert på prosjekt, og klassifisert som omløpsmidler i balansen. I tilfeller der virkelig verdi av et prosjekt er lavere enn kostpris, foretas det nedskrivning.

Byggelånsrenter kostnadsføres etter hvert som de påløper.

##### *Skatt*

På grunn av skattemessig underskudd og forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier av selskapets eiendeler og gjeld oppstår det utsatt skatteforpliktelse eller utsatt skattefordel i regnskapet. Årets skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt.

#### 2. Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse – vurdert til kostpris 31 578 016

Ved årsskiftet har selskapet to prosjekter under arbeid. Det ene prosjektet er planlagt ferdigstilt våren 2021 med overlevering 1. mai 2021. Det er inngått kontrakter om salg av dette prosjektet. Det andre prosjektet forventes ferdigstilt i løpet av 2021-2022.

#### 3. Ansatte, lønn og andre godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller daglig leder. Honorar til revisor er belastet med kr 13 000 for revisjon og kr 5 000 for bistand. Beløpene er oppgitt eksklusive merverdiavgift.

#### 4. Aksjekapital og aksjonærer

Selskapets aksjekapital er fordelt på 100 000 ordinære aksjer med pålydende kr 1.

##### Aksjonærer:

Nor Bolig AS	40 000 aksjer
Øst 1 AS	40 000 aksjer
CD Kapital AS	20 000 aksjer

##### Aksjer eiet indirekte av styrets medlemmer:

Frode Folkedal (styremedlem/daglig leder)	40,0 %
Terje Helgesen (styreleder)	9,8 %



## Nor Øst Bolig AS

Noter til årsregnskapet 2020

### 5. Skatt

Selskapet har valgt å ikke regnskapsføre utsatt skattefordel. Årets skattekostnad består av kostnadsføring av balanseført skattefordel per 31.12.2019 på kr 67 345.

Midlertidige forskjeller:	31.12.2020	31.12.2019	Endring
Fremførbart skattemessig underskudd	-2 077 185	-306 113	1 771 072
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skattefordel</b>	<b>-2 077 185</b>	<b>-306 113</b>	<b>1 771 072</b>
Utsatt skattefordel	-456 981	-67 345	-389 636
Skattesats	22 %	22 %	

### 6. Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	SUM
Egenkapital 1. januar	30 000	-238 768	-208 768
Kapitalutvidelse	70 000	0	70 000
Årets resultat	0	-1 838 417	-1 837 417
<b>Egenkapital 31. desember</b>	<b>100 000</b>	<b>-2 077 185</b>	<b>-1 977 185</b>

Egenkapitalen er negativ som følge av at selskapet foreløpig ikke har regnskapsført inntekter. Det ligger opptjente inntekter i prosjektet som skal overleveres våren 2021, og betydelige merverdier i det andre prosjektet som realiseres senere. Styret mener derfor at reell egenkapital er positiv, og at det ikke er usikkerhet om fortsatt drift av selskapet.

### 7. Gjeld til kredittinstitusjoner

Byggelån 21 000 000

Byggelån er knyttet til prosjekter under arbeid og gjøres opp når prosjektene overleveres kjøper.

### 8. Øvrig langsiktig gjeld

Selskapets aksjonærer har ytet lån til gjennomføring av pågående prosjekter. Lånene er renteberegnet med en rente som tilsvarende renten på byggelån fra banken.

### 9. Sikkerhetsstillelser

Selskapets prosjekter med en bokført verdi på kr 31 578 016 er stillet som sikkerhet for byggelån fra kredittinstitusjon og for innbetalinger til eiendomsmegler fra boligkjøpere.

I tillegg har selskapet deponert kr 2 mill. på en bankkonto som sikkerhet for gjeld til en av aksjonærene.

### 10. Aksjer i tilknyttet selskap

Selskapet har kjøpt 35 % av aksjene i Magnam Bolig AS. Selskapet er nystiftet og foreløpig uten aktivitet.