



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 346 317
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTMARKPORTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Stormyrveien 11A
0672 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Raymond Andre Hansen Orfjell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2025

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, 24.09.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		553 265	131 847
Sum kostnader		553 265	131 847
Driftsresultat		-553 265	-131 847
Annen rentekostnad		12 435	93
Sum finanskostnader		12 435	93
Netto finans		-12 435	-93
Ordinært resultat før skattekostnad		-565 700	-131 940
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-565 700	-131 940
Årsresultat	4	-565 700	-131 940
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-565 700	-131 940
Totalresultat		-565 700	-131 940
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-565 700	-131 940
Sum overføringer og disponeringer		-565 700	-131 940



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	57 441 615	41 209 909
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		57 441 615	41 209 909
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		57 441 615	41 209 909
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5		
Sum fordringer	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		-243	2 840
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		-243	2 840
Sum omløpsmidler		-243	2 840
SUM EIENDELER		57 441 372	41 212 749
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	20 000	20 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen innskutt egenkapital		18 860	18 860
Sum innskutt egenkapital		38 860	38 860
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap		929 509	363 809
Sum opptjent egenkapital		-929 509	-363 809
Sum egenkapital	4	-890 649	-324 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5	55 536 408	41 486 466
Sum annen langsiktig gjeld		55 536 408	41 486 466
Sum langsiktig gjeld		55 536 408	41 486 466
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 794 737	51 232
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		877	
Sum kortsiktig gjeld		2 795 614	51 232
Sum gjeld		58 332 022	41 537 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 441 372	41 212 749



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 334265

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 346 317
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTMARKPORTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Stormyrveien 11A
0672 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Raymond Andre Hansen Orfjell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2025

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, 17.03.2025



Organisasjonsnr: 923 346 317
ØSTMARKPORTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		553 265	131 847
Sum kostnader		553 265	131 847
Driftsresultat		-553 265	-131 847
Annen rentekostnad		12 435	93
Sum finanskostnader		12 435	93
Netto finans		-12 435	-93
Ordinært resultat før skattekostnad		-565 700	-131 940
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-565 700	-131 940
Årsresultat	4	-565 700	-131 940
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-565 700	-131 940
Totalresultat		-565 700	-131 940
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-565 700	-131 940
Sum overføringer og disponeringer		-565 700	-131 940



Organisasjonsnr: 923 346 317
ØSTMARKPORTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	2	57 441 615	41 209 909
--------------	---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	2		
-----------	---	--	--

Sum varige driftsmidler		57 441 615	41 209 909
--------------------------------	--	-------------------	-------------------

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern	5		
---------	---	--	--

Sum anleggsmidler		57 441 615	41 209 909
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer	5		
------------	---	--	--

Sum fordringer	5		
-----------------------	----------	--	--

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		-243	2 840
----	--	------	-------

Sum bankinnskudd,			
--------------------------	--	--	--

kontanter og lignende		-243	2 840
------------------------------	--	-------------	--------------

Sum omløpsmidler		-243	2 840
-------------------------	--	-------------	--------------

SUM EIENDELER		57 441 372	41 212 749
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	20 000	20 000
--------------	---	--------	--------

Annen innskutt egenkapital		18 860	18 860
----------------------------	--	--------	--------

Sum innskutt egenkapital		38 860	38 860
---------------------------------	--	---------------	---------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7		
-------------------	---	--	--



Udekket tap		929 509	363 809
Sum opptjent egenkapital		-929 509	-363 809
Sum egenkapital	4	-890 649	-324 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5	55 536 408	41 486 466
Sum annen langsiktig gjeld		55 536 408	41 486 466
Sum langsiktig gjeld		55 536 408	41 486 466
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 794 737	51 232
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		877	
Sum kortsiktig gjeld		2 795 614	51 232
Sum gjeld		58 332 022	41 537 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 441 372	41 212 749



Organisasjonsnr: 923 346 317
ØSTMARKPORTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Moss Revisjonskontor AS
Att. Rune Madsen
Midtveien 1
1526 Moss

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Østmarkporten Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2023. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt. Vi har gitt revisor opplysninger om alle vesentlige hendelser etter balansedagen.
- Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Skattemelding med alle tilhørende opplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen, næringsspesifikasjonen, , kontrolloppstillingen, opplysninger om konsernbidrag, unntak for rentebegrensning, og eventuelt andre vedlegg (heretter omtalt som «skattemeldingen med vedlegg»), er korrekte og fullstendige.
- Vi har oppfylt vår plikt til å ha rutiner og internkontroll som sikrer at opplysningspliktige, trekkpliktige og arbeidsgiveravgiftspliktige opplysninger er rapportert rettidig i henhold til lover og regler, og kontrolloppstillingen over bokførte og innberettede beløp er fullstendig og nøyaktig utarbeidet.
- Vi har gitt dere tilgang til:
 - alle opplysninger som vi mener er relevante for skattemeldingen med vedlegg, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon mv.
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Side 1 av 2

Penneo Dokumentnøkkel: CSBLN-W2QE5-8P33P-8ME1V-C172B-VJDB4



- Vi har opplyst om alle forhold som ligger til grunn for våre beregninger av skattekostnad og våre skatteavsetninger, herunder betingede avsetninger og eventuell tilleggsskatt. Opplysningene omfatter korrespondanse med skattemyndighetene og/eller all annen relevant informasjon.
- Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle uregelmessigheter, påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for skattemeldingen med vedlegg og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket virksomheten, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig betydning for skattemeldingen med vedlegg.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - Ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

For Østmarkporten Borettslag:

Raymond Andre Hansen Orfjell

Styrets leder



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."

Solberg, Christian Rene

Styremedlem

På vegne av: Østmarkporten Borettslag

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1640275

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-03-09 14:59:01 UTC



Orfjell, Raymond Andre Hansen

Styreleder

På vegne av: Østmarkporten Borettslag

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-442016

IP: 84.210.xxx.xxx

2025-03-09 15:02:44 UTC



Gjerstrøm, Christian S

Styremedlem

På vegne av: Østmarkporten Borettslag

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1099274

IP: 81.167.xxx.xxx

2025-03-09 15:04:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CSBLN-W2QE5-8P33P-8ME1V-C172B-VJDB4

Dette dokumentet er signert digitalt via **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.



Til generalforsamlingen i Østmarkporten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østmarkporten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Borettslagets balanseførte leverandørgjeld utgjør kr 2 794 737. Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for leverandørgjelden. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere beløpet.

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 borettslaget 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.

Presisering

Vesentlig usikkerhet vedrørende fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på omtale i note 7 – Fortsatt drift - at borettslaget har et udekket tap pr. 31.12.2023 pålydende kr 890 649. Dette forholdet og andre omstendigheter som er beskrevet i note 7, indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Moss Revisjonskontor AS
Godkjent revisjonsbyrå/regnskapsførerselskap
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret
Bankkonto 1503.03.06098
post@mossrevisjon.no
www.mossrevisjon.no

Adresse: Midtveien 1, 1526 Moss
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no
Aurang Zeb Rauf: 92 01 57 52/rauf@mossrevisjon.no



Medlem av

Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnøkkel: 57TFZ-30MSX-7MSTJ-XXQGP-GE7G8-GK7LS



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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.

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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Borettslagets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen
Statsautorisert revisor

(Elektronisk signering)



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."

Madsen, Rune

Partner

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1213916

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-03-09 20:14:31 UTC



Madsen, Rune

Statsautorisert revisor

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1213916

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-03-09 20:14:31 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **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 tillitstjenesteleverandør.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 57TF2-30MSX-7MSTJ-XXQGP-GE7G8-GKZLS



Årsregnskap 2023 Østmarkporten Borettslag

Penneo DokumentID: TEL7M-3KG7M-NBZID-1ZG1L-0QVY5-6S7P3

Utarbeidet av:



Org.nr.: 923 346 317



RESULTATREGNSKAP

ØSTM ARKPORTEN BORETTSLAG

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad		553 265	131 847
Sum driftskostnader		553 265	131 847
Driftsresultat		-553 265	-131 847
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen rentekostnad		12 435	93
Resultat av finansposter		-12 435	-93
Resultat før skattekostnad		-565 700	-131 940
Årsresultat	4	-565 700	-131 940
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		565 700	131 940
Sum overføringer		-565 700	-131 940

Penneo Dokumentnøkkel: TEL7M-3KG7M-NBZID-1ZG1L-0QVY5-6S7P3



BALANSE

ØSTM ARKPORTEN BORETTSLAG

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	57 441 615	41 209 909
Sum varige driftsmidler		57 441 615	41 209 909
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		57 441 615	41 209 909
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		-243	2 840
Sum omløpsmidler		-243	2 840
Sum eiendeler		57 441 372	41 212 749

Penneo Dokumentnøkkel: TEL7M-3KG7M-NBZID-1ZG1L-0QVY5-6S7P3



BALANSE

ØSTM ARKPORTEN BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	20 000	20 000
Annen innskutt egenkapital		18 860	18 860
Sum innskutt egenkapital		38 860	38 860
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-929 509	-363 809
Sum opptjent egenkapital		-929 509	-363 809
Sum egenkapital	4	-890 649	-324 949
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	5	55 536 408	41 486 466
Sum annen langsiktig gjeld		55 536 408	41 486 466
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 794 737	51 232
Annen kortsiktig gjeld		877	0
Sum kortsiktig gjeld		2 795 614	51 232
Sum gjeld		58 332 022	41 537 698
Sum egenkapital og gjeld		57 441 372	41 212 749

09.03.2025

Styret i Østmarkporten Borettslag

Raymond Andre Hansen Orfjell
styreleder

Christian Samuelsen Gjerstrøm
styremedlem

Christian Rene Solberg
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak. I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Det er ikke avsatt til utsatt skatt, herunder på merverdi eiendom i forbindelse med fusjon med datterselskapet i 2022, da borettslag ikke betaler skatt. Videre skal borettslaget etter hvert gå over til deltakerligning. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført..

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 antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Sum	0	0

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Fast eiendom

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Totalt
Tilgang egenproduserte driftsmidler	57 441 615	57 441 615
Anskaffelseskost 31.12.2023	57 441 615	57 441 615
Bokført verdi 31.12.2023	57 441 615	57 441 615

Borettslaget ervervet i 2022 aksjene i søsterselskapet S3 B Eiendom AS fra morselskapet V2 Holding AS. Senere samme år ble S3 B Eiendom AS fusjonert inn i borettslaget, som en ulovsfestet fusjon etter prinsippene om konsernkontinuitet. Balanseført verdi av fast eiendom inkluderer en merverdi ved oppkjøpet. Boligene ble ferdigstilt i 2024, og alle er solgt per dags dato.

Eiendommen er benyttet som sikkerhet for andelseierne samt Eiendomsmegler 1 Oslo AS, med et totalt pantebeløp på 145 000 000 kroner. Det ble i 2023 tinglyst borettsinnskudd pålydende 70 000 000 kroner. Hvor panthaver er fellesskapet av innskytere, jf. Brl § 2-11, 1. ledd



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-565 700	-131 940
Permanente forskjeller	370 000	0
Avskåret rentefradrag	12 435	0
Skattepliktig inntekt	-183 265	-131 940
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	13 767 994	13 767 994	0
Sum	13 767 994	13 767 994	0
Akkumulert fremførbart underskudd	-469 905	-286 640	183 265
Avskåret rentefradrag	-12 435	0	12 435
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-13 285 654	-13 481 355	-195 701
Grunnlag for utsatt skatt	-1	-1	-1
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	20 000	0	18 860	-363 809	-324 949
Årets resultat				-565 700	-565 700
Pr 31.12.2023	20 000	0	18 860	-929 509	-890 649

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	55 285 408	41 235 466
Annen langsiktig gjeld konsern	251 000	251 000

Penneo Dokumentnøkkel: TEL7M-3KG7M-NBZID-1ZG1L-0QY5-657P3



Sum **55 536 408** **41 486 466**

Gjeld til morselskapet skal etter hvert konverteres til borettsinnskudd og er dermed helt eller i det vesentligste ikke betalbar på sikt. Dette i forbindelse med at borettslaget har fusjonert med datterselskapet Gjerpen B2 AS som overtakende selskap i 2024. Gjelden er usikret, og er ikke renteberegnet for 2023. Imidlertid har datterselskapets faste eiendom blitt etablert som sikkerhet til fordel for morselskapets långivere m.v.

Note 6 Andeler

Borettslaget har 4 andeler hver på kr 5.000 og en samlet andelskapital på kr 20.000. Mer enn 4 boliger er under bygging, og antallet andeler vil bli utvidet så snart det kommer avklaring på antall godkjente enheter.

Andelseierens navn	Adresse	Antall	Andel
V2 Holding AS	Oslo	4	100%
Sum		4	100%

Styreleder Raymond Andre Hansen Orfjell er styrets leder i morselskapet, og indirekte eier gjennom sitt holdingselskap Brocs AS.

Per regnskapsdato er det registrert 6 andeler i Kartverket, mens borettslaget har bokført 4 andeler. Dette forholdet vil bli avklart og korrigert i løpet av 2025 i forbindelse med realisasjon av andelene.

Note 7 Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Borettslagets økonomiske situasjon følges nøye, og nødvendige tiltak vurderes fortløpende for å sikre forsvarlig drift.

Borettslagets andelskapital er tapt. Til tross for dette er fortsatt drift vurdert som forsvarlig, ettersom vesentligste del av gjelden er til morselskapet og denne skal konverteres til borettsinnskudd, noe som innebærer at den ikke blir betalbar. Videre forventes andelene å bli solgt når eiendommen er ferdig utviklet, noe som vil gi gevinst og styrke borettslagets økonomiske situasjon.



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."

Solberg, Christian Rene

Styremedlem

På vegne av: Østmarkporten Borettslag

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1640275

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-03-09 14:59:01 UTC



Orfjell, Raymond Andre Hansen

Styreleder

På vegne av: Østmarkporten Borettslag

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-442016

IP: 84.210.xxx.xxx

2025-03-09 15:02:44 UTC



Gjerstrøm, Christian S

Styremedlem

På vegne av: Østmarkporten Borettslag

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1099274

IP: 81.167.xxx.xxx

2025-03-09 15:04:25 UTC



Penneo DokumentID: TEL7M-3KG7M-NBZID-1ZG1L-0QVY5-657P3

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.



Årsoppgjørdisponeringer

Klient Østmarkporten Borettslag
Fødsels-/org.nr 923 346 317

Tekst	Beløp	Debet	Kredit	
Betalbar skatt	0,00	8300	Betalbar skatt	2500
Utsatt skatt	0,00			Betalbar skatt, ikke fas
Utsatt skatt	0,00			
Endring betalbar skatt av rentebegrensning	0,00			
Endring utsatt skatt av rentebegrensning og	0,00			
Avsatt utbytte	0,00	8920	Avsatt til ordinært utbyt	2800
Tilleggsutbytte	0,00	8922	Ekstraordinært utbytte	2800
Ekstraordinært utbytte	0,00			Avsatt ordinært utbytte
Overført til annen egenkapital	0,00	8960	Overføring annen opptj	2050
Overført fra annen egenkapital	0,00	2050	Annen opptjent EK	8961
Overføring til/fra annen innskutt EK	0,00			Renter av ansvarsinnsl
Overført til udekket tap	565 700,35	2080		2030
Dekning av tidligere udekket tap	0,00		Udekket tap	8990
				Udekket tap
Sum	565 700,35			
Ifølge næringsoppgaven				
Resultat før skatt	-565 700,35	Årsoverskudd	-565 700,35	Udekket tap
Årets skattekostnad	0,00	Dekket	-565 700,35	Skattepliktig inntekt
		Udekket	0,00	-183 265,27

Penneo Dokumentnøkkel: 125BD-SEZPX-CHC67-QLB0F-61LPB-X31FO



Beregning av utbytte 2023

Klient Østmarkporten Borettslag
Fødsels-/org.nr 923 346 317

Egenkapital til utdeling pr 31.12.2023

Sum eiendeler	57 441 372
Sum gjeld	-58 332 022
Netto eiendeler (sum egenkapital)	-890 649

Aksjekapital	-20 000
Egne aksjer	0
Fond for urealiserte gevinster og vurderingsforskjeller	0
Andre bundne fond	0
Fordringer på personlige eiere, styremedlemmer mv	0
Andre justeringer	0
Disponibel egenkapital	-910 649

Endringer etter balansedag som påvirker grunnlaget for utbytte

Endring i aksjekapitalen	0
Utdelt utbytte/konsernbidrag	0
Tilbakebetalt kreditt	0
Kreditt som avregnes mot utbytte	0
Andre justeringer og disposisjoner	0
Sum endringer etter balansedag	0

Fastsettelse av utbytte

Beregnet maksimalt utbytte	-910 649
Reduksjon pga krav til forsvarlig egenkapital og likviditet	0
Maksimalt utbytte	0

Valgt utbytte	0
---------------	---

Penneo Dokumentnøkkel: 125BD-SEZPX-CHC67-QLB0F-61LPB-X31FO



Skatteberegning 2023

Klient Østmarkporten Borettslag

Org.nr 923 346 317

Betalbar skatt	Grunnlag	Sats	Skattebeløp i år	Skattebeløp i fjor
Alminnelig inntekt	0	22,00 %	0	0
- Fremførbar godtgjørelse (i fjor)				0
= Sum betalbar skatt			0	0
+ Skatteeffekt av konsernbidrag			0	0
= Betalbar skatt på årets resultat			0	0

Betalbar skatt i balansen	Skattebeløp i år	Skattebeløp i fjor
Sum betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0
+ Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	0	0
- Tilskudd SkatteFUNN	0	0
+ Andre tillegg/fradrag	0	0
= Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Innbetalt skatt	0	0
Restskatt	0	0

Skattekostnad	Skattebeløp i år	Skattebeløp i fjor
Sum betalbar skatt	0	0
+ Skatteeffekt av resultatført konsernbidrag	0	0
+ For mye/for lite avsatt skatt tidligere år	0	0
+ Betalt kildeskatt til utlandet	0	0
+ Endring av utsatt skatt	0	0
+ Differanse i utsatt skatt IB	0	0
= Sum skattekostnad	0	0

Utsatt skatt	1.1.2023	31.12.2023	Endring
Sum positive forskjeller fra RF-1217	13 767 994	13 767 994	
Sum negative forskjeller fra RF-1217	286 640	482 340	
Andel negative utlignet	13 481 355	13 285 654	
Netto midlertidige forskjeller	-1	-1	
Beregnet utsatt skatt	0	0	0

Underskudd til fremføring, jf. skattemeldingen

År	Ubenyttet	Gjeld/akkord	Anvendt	Rest
2022	286 640	0	0	286 640
2023	183 265	0	0	183 265
	469 905	0	0	469 905

Penneo Dokumentnøkkel: 125BD-SEZPX-CHC67-QLB0F-61LBB-X31FO



Spesifikasjon til Skatteberegning AS

Klient Østmarkporten Borettslag
Fødsels-/org.nr 923 346 317

Andre tillegg/fradrag i år

Beskrivelse	Beløp
	0

Penneo Dokumentnøkkel: 125BD-SEZPX-CHC67-QLB0F-61LPB-X31FO



3% tilbakeføring av skattefrie inntekter

Klient Østmarkporten Borettslag
Org.nr 923 346 317

Penneo Dokumentnøkkel: 125BD-SEZPX-CHC67-QLB0F-61LPB-X31FO



Skatteberegning, posteringsdokumentasjon 2023

Klient Østmarkporten Borettslag

Org.nr 923 346 317

Betalbar skatt	Grunnlag	Sats	Skattebeløp i år	Skattebeløp i fjor
Alminnelig inntekt	0	22,00 %	0	0
- Fremførbar godtgjørelse (i fjor)				0
= Sum betalbar skatt			0	0
+ Skatteeffekt av konsernbidrag			0	0
= Betalbar skatt på årets resultat			0	0

Betalbar skatt i balansen	Skattebeløp i år	Skattebeløp i fjor
Sum betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0
+ Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	0	0
- Tilskudd SkatteFUNN	0	0
+ Andre tillegg/fradrag	0	0
= Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Innbetalt skatt	0	0
Restskatt	0	0

Skattekostnad	Skattebeløp i år	Skattebeløp i fjor
Sum betalbar skatt	0	0
+ Skatteeffekt av resultatført konsernbidrag	0	0
+ For mye/for lite avsatt skatt tidligere år	0	0
+ Betalt kildeskatt til utlandet	0	0
+ Endring av utsatt skatt	0	0
+ Differanse i utsatt skatt IB	0	0
= Sum skattekostnad	0	0

Utsatt skatt	1.1.2023	31.12.2023	Endring
Sum positive forskjeller fra RF-1217	13 767 994	13 767 994	
Sum negative forskjeller fra RF-1217	286 640	482 340	
Andel negative utlignet	13 481 355	13 285 654	
Netto midlertidige forskjeller	-1	-1	

Beregnet utsatt skatt	0	0	0
------------------------------	----------	----------	----------

Differanse fra i fjor			0
Posteringsbeløp	0	0	0

Skattesats	22,00 %	22,00 %	
------------	---------	---------	--

Beregnet utsatt skatt	0	0	
------------------------------	----------	----------	--

Underskudd til fremføring, jf. skattemeldingen

År	Ubenyttet	Gjeld/akkord	Anvendt	Rest
2022	286 640	0	0	286 640
2023	183 265	0	0	183 265
	469 905	0	0	469 905



Spesifikasjon til Skatteberegning AS

Klient Østmarkporten Borettslag
Fødsels-/org.nr 923 346 317

Andre tillegg/fradrag i år

Beskrivelse	Beløp
	0

Penneo Dokumentnøkkel: 125BD-SEZPX-CHC67-QLB0F-61LPB-X31FO



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."

Orfjell, Raymond Andre Hansen

Styreleder

På vegne av: Østmarkporten Borettslag

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-442016

IP: 84.210.xxx.xxx

2025-03-09 15:02:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 125BD-SEZPX-CHC67-QLB0F-61LPB-X31FO

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 tillitstjenesteleverandør.

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.