



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	PKF ReVisjon AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		17 000 000	
Sum inntekter		17 000 000	
Kostnader			
Varekostnad		14 578 239	
Annen driftskostnad		934 328	306 745
Sum kostnader		15 512 566	306 745
Driftsresultat		1 487 434	-306 745
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	116 589	
Annen renteinntekt		4 809	11 767
Sum finansinntekter		121 398	11 767
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad		2 841 373	1 476 094
Sum finanskostnader		2 841 373	1 476 094
Netto finans		-2 719 975	-1 464 327
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 232 541	-1 771 072
Skattekostnad på ordinært resultat	6		67 345
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 232 541	-1 838 417
Årsresultat		-1 232 541	-1 838 417
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 232 541	-1 838 417
Totalresultat		-1 232 541	-1 838 417
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 232 541	-1 838 417
Sum overføringer og disponeringer		-1 232 541	-1 838 417



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	40 993 552	
Lån til foretak i samme konsern	5	16 210 203	
Investeringer i tilknyttet selskap	3	10 500	10 500
Sum finansielle anleggsmidler		57 214 255	10 500
Sum anleggsmidler		57 214 255	10 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 8	23 618 930	31 578 016
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		722 402	260 410
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer		722 402	260 410
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 003 196	5 772 313
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 003 196	5 772 313
Sum omløpsmidler		27 344 528	37 610 739
SUM EIENDELER		84 558 783	37 621 239
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 309 726	2 077 185
Sum opptjent egenkapital		-3 309 726	-2 077 185
Sum egenkapital	7	-3 209 726	-1 977 185
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	35 500 000	
Langsiktig konserngjeld	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5	32 109 145	18 312 384
Sum annen langsiktig gjeld		67 609 145	18 312 384
Sum langsiktig gjeld		67 609 145	18 312 384
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	18 000 000	21 000 000
Leverandørgjeld		1 696 547	117 207
Annen kortsiktig gjeld		462 817	168 832
Sum kortsiktig gjeld		20 159 364	21 286 039
Sum gjeld		87 768 509	39 598 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 558 783	37 621 239



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 605520

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: PKF ReVisjon AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 922 216 096
NOR ØST BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		17 000 000	
Sum inntekter		17 000 000	
Kostnader			
Varekostnad		14 578 239	
Annen driftskostnad		934 328	306 745
Sum kostnader		15 512 566	306 745
Driftsresultat		1 487 434	-306 745
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	116 589	
Annen renteinntekt		4 809	11 767
Sum finansinntekter		121 398	11 767
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad		2 841 373	1 476 094
Sum finanskostnader		2 841 373	1 476 094
Netto finans		-2 719 975	-1 464 327
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6		67 345
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 232 541	-1 838 417
Årsresultat		-1 232 541	-1 838 417
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 232 541	-1 838 417
Totalresultat		-1 232 541	-1 838 417
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 232 541	-1 838 417
Sum overføringer og disponeringer		-1 232 541	-1 838 417



Organisasjonsnr: 922 216 096
NOR ØST BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 40 993 552

Lån til foretak i samme
konsern 5 16 210 203

Investeringer i
tilknyttet selskap 3 10 500 10 500

**Sum finansielle
anleggsmidler 57 214 255 10 500**

Sum anleggsmidler 57 214 255 10 500

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 2, 8 23 618 930 31 578 016

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 722 402 260 410

Konsernfordringer 5 722 402 260 410

Sum fordringer 722 402 260 410

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 8 3 003 196 5 772 313

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 3 003 196 5 772 313**

Sum omløpsmidler 27 344 528 37 610 739

SUM EIENDELER 84 558 783 37 621 239

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7 100 000 100 000

Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap 3 309 726 2 077 185

Sum opptjent egenkapital -3 309 726 -2 077 185



Sum egenkapital	7	-3 209 726	-1 977 185
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	35 500 000	
Langsiktig konserngjeld	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5	32 109 145	18 312 384
Sum annen langsiktig gjeld		67 609 145	18 312 384
Sum langsiktig gjeld		67 609 145	18 312 384
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	18 000 000	21 000 000
Leverandørgjeld		1 696 547	117 207
Annen kortsiktig gjeld		462 817	168 832
Sum kortsiktig gjeld		20 159 364	21 286 039
Sum gjeld		87 768 509	39 598 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 558 783	37 621 239



Organisasjonsnr: 922 216 096
NOR ØST BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Resultatregnskap Nor Øst Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		17 000 000	0
Sum driftsinntekter		17 000 000	0
Varekostnad		14 578 239	0
Annen driftskostnad		934 328	306 745
Sum driftskostnader		15 512 566	306 745
Driftsresultat		1 487 434	-306 745
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	116 589	0
Annen renteinntekt		4 809	11 767
Annen rentekostnad		2 841 373	1 476 094
Resultat av finansposter		-2 719 975	-1 464 327
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 232 541	-1 771 072
Skattekostnad på ordinært resultat	6	0	67 345
Ordinært resultat		-1 232 541	-1 838 417
Årsresultat		-1 232 541	-1 838 417
Overføringer			
Overført til udekket tap		1 232 541	1 838 417
Sum overføringer		-1 232 541	-1 838 417



Balanse

Nor Øst Bolig AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	40 993 552	0
Lån til foretak i samme konsern	5	16 210 203	0
Investeringer i tilknyttet selskap	3	10 500	10 500
Sum finansielle anleggsmidler		57 214 255	10 500
Sum anleggsmidler		57 214 255	10 500
Omløpsmidler			
Anlegg under utførelse	2, 8	23 618 930	31 578 016
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		722 402	260 410
Sum fordringer		722 402	260 410
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 003 196	5 772 313
Sum omløpsmidler		27 344 528	37 610 739
Sum eiendeler		84 558 783	37 621 239

Balanse
Nor Øst Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-3 309 726	-2 077 185
Sum opptjent egenkapital		-3 309 726	-2 077 185
Sum egenkapital	7	-3 209 726	-1 977 185
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	35 500 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	5	32 109 145	18 312 384
Sum annen langsiktig gjeld		67 609 145	18 312 384
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	18 000 000	21 000 000
Leverandørgjeld		1 696 547	117 207
Annen kortsiktig gjeld		462 817	168 832
Sum kortsiktig gjeld		20 159 364	21 286 039
Sum gjeld		87 768 509	39 598 423
Sum egenkapital og gjeld		84 558 783	37 621 239

29.04.2022

Styret i Nor Øst Bolig AS

Frode Folkedal
styremedlem/daglig lederThomas Nguyen
styremedlemChrister Dramstad
styrelederTerje Helgesen
styremedlem



Nor Øst Bolig Noter til regnskapet for 2021

Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet etter regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

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 av eiendeler og gjeld

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, herunder alle eiendeler tilknyttet selskapets omsetning, klassifiseres som omløpsmidler.

For klassifisering av langsiktig og kortsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Mellomværende med konsernselskaper, med unntak av beløp avsatt til utbytte og konsernbidrag, klassifiseres som langsiktige fordringer / gjeld.

Vurdering av balanseposter

Anleggsmidler vurderes til anskaffelsesverdi, men skrives ned til virkelig verdi dersom de er utsatt for vedfall som antas ikke å være forbigående. Varige driftsmidler avskrives lineært over driftsmiddelets antatte levetid.

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 eiendeler og gjeld kan det oppstå utsatt skattefordel eller utsatt skatteforpliktelse i regnskapet. Utsatt skattefordel regnskapsføres som eiendel i den grad det er sannsynliggjort at fordelen kan benyttes. Når utsatt skattefordel er regnskapsført, vil årets skattekostnad bestå av betalbar skatt og endring i utsatt skatt/skattefordel.

Note 1 Ansatte og lønn

Selskapet har ingen ansatte. Administrasjon av selskapet foretas av ansatte i et annet konsernselskap.



Nor Øst Bolig

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse - vurdert til kostpris 23 618 930

Selskapet har i 2021 ferdigstilt og overlevert ett prosjekt. Ved utgangen av året er ett prosjekt under arbeid.

Note 3 Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Selskap	Forretn.- kontor	Andel	Resultat 2021	Egenkap. 31.12.2021
Baltplassveien 2 AS	Oslo	100 %	226 833	812 192
Magnam Bolig AS	Oslo	35 %		

Datterselskapet har et boligprosjekt under arbeid som forventes ferdigstilt i 2022. Det tilknyttede selskapet Magnam Bolig AS ble stiftet i 2020, og har ikke avlagt årsregnskapet for 2021 ennå.

Note 4 Gjeld til kredittinstitusjoner

Langsiktig gjeld 35 500 000
Byggelån 18 000 000

Byggelån er knyttet til prosjekter under arbeid og gjøres opp når prosjektene overleveres kjøper. Gjelden forfaller innen 5 år.

Note 5 Mellomværende med nærstående

Mellomværende med konsernselskap:	2021	2020
Langsiktig fordring	16 210 203	0

Renter på konsernmellomværende er beregnet med en sats på nivå med den rentesatsen konsernet betaler på eksternt finansiering.

Selskapets aksjonærer har gitt lån til finansiering av byggeprosjekter med til sammen kr 32 109 145. Renteberegning foretas med en rentesats på nivå med den rente som betales på byggelån til banken.

Note 6 Skatt

Utsatt skattefordel:	2021	2020	Endring
Midlertidige forskjeller			
Fremførtbart skattemessig underskudd	-3 309 726	-2 077 185	1 232 541
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-3 309 726	-2 077 185	1 232 541
Utsatt skattefordel	-728 140	-456 981	-271 159
Utsatt skatt - 22 %	22 %	22 %	

Selskapet har valgt å ikke regnskapsføre den utsatte skattefordelen.



Nor Øst Bolig

Noter til regnskapet for 2021

Note 7	Egenkapital	Aksjekapital	Udekket tap	SUM
	Egenkapital 01.01	100 000	-2 077 185	-1 977 185
	Årets resultat	0	-1 232 541	-1 232 541
	Egenkapital 31.12	100 000	-3 309 726	-3 209 726

Regnskapsført egenkapital er negativ. Selskapet har hittil ikke avsluttet mer enn ett prosjekt, og fortjenesten på dette var ikke tilstrekkelig til å dekke rentekostnader, som kostnadsføres løpende. Styret mener at det ligger betydelige merverdier i de prosjektene som nå pågår i selskapet og i datterselskapet, og at reell egenkapital derfor er positiv. Selskapet har også finansiering til å ferdigstille disse prosjektene. Styret mener derfor at det er forsvarlig å drive selskapet videre, og at det ikke er vesentlig usikkerhet knyttet til dette.

Note 8 Sikkerhetsstillelser

Selskapets prosjekter med en bokført verdi på kr 23 618 930 er stillet som sikkerhet for byggelån fra kredittinstitusjoner.

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

Følgende eiendeler er stillet som sikkerhet for langsiktig gjeld:
Aksjer i Ballplassveien 2 AS

40 993 552



PKF ReVisjon AS

PKF

Revisjon &
rådgivning

Til generalforsamlingen i
Nor Øst Bolig AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2021

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nor Øst Bolig AS som viser et underskudd på kr 1 232 541. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avvirket.

Tel • +47 22 78 28 00 • www.pkf.no

PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisornr. 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

PKF

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 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>

Oslo, 29. april 2022
PKF REVISJON AS

Jørn Hovland
statsautorisert revisor