



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	Jørn Hovland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.05.2025

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, 17.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Varekostnad		0	-10 000
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad		276 117	454 290
Sum kostnader		276 117	444 290
Driftsresultat		-276 117	-444 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		6 000 000	0
Annen renteinntekt		13 014	48 754
Sum finansinntekter		6 013 014	48 754
Nedskrivning av finansielle eiendeler		11 600 000	0
Annen rentekostnad	2	5 092 239	4 859 874
Annen finanskostnad		87 500	0
Sum finanskostnader		16 779 739	4 859 874
Netto finans		-10 766 725	-4 811 120
Resultat før skattekostnad		-11 042 842	-5 255 409
Årsresultat		-11 042 842	-5 255 409
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-11 042 842	-5 255 409
Sum overføringer og disponeringer		-11 042 842	-5 255 409



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 4, 5	29 393 552	40 993 552
Investeringer i tilknyttet selskap	3, 5	10 500	10 500
Sum finansielle anleggsmidler		29 404 052	41 004 052
Sum anleggsmidler		29 404 052	41 004 052
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse	4, 6	37 360 662	36 771 864
Sum varer		37 360 662	36 771 864
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	43 481	37 633
Konsernfordringer	5	27 279 443	47 641 604
Sum fordringer		27 322 924	47 679 237
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		868 812	560 364
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		868 812	560 364
Sum omløpsmidler		65 552 398	85 011 465
SUM EIENDELER		94 956 450	126 015 517



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	22 236 422	11 193 579
Sum opptjent egenkapital		-22 236 422	-11 193 579
Sum egenkapital		-22 136 422	-11 093 579
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	34 496 909	60 505 583
Øvrig langsiktig gjeld	5	82 005 632	75 555 632
Sum annen langsiktig gjeld		116 502 541	136 061 215
Sum langsiktig gjeld		116 502 541	136 061 215
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-108 540	110 242
Betalbar skatt	9	0	0
Annen kortsiktig gjeld		698 870	937 639
Sum kortsiktig gjeld		590 331	1 047 881
Sum gjeld		117 092 872	137 109 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 956 450	126 015 518



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 670957

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Jørn Hovland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2025

Revisjon

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, 16.07.2025

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: 922 216 096
NOR ØST BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Varekostnad		0	-10 000
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad		276 117	454 290
Sum kostnader		276 117	444 290
Driftsresultat		-276 117	-444 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
		6 000 000	0
Annen renteinntekt		13 014	48 754
Sum finansinntekter		6 013 014	48 754
Nedskrivning av finansielle eiendeler			
		11 600 000	0
Annen rentekostnad	2	5 092 239	4 859 874
Annen finanskostnad		87 500	0
Sum finanskostnader		16 779 739	4 859 874
Netto finans		-10 766 725	-4 811 120
Resultat før skattekostnad		-11 042 842	-5 255 409
Årsresultat		-11 042 842	-5 255 409
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-11 042 842	-5 255 409
Sum overføringer og disponeringer		-11 042 842	-5 255 409



Organisasjonsnr: 922 216 096
NOR ØST BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 3, 4, 5		29 393 552	40 993 552
Investeringer i tilknyttet selskap 3, 5		10 500	10 500
Sum finansielle anleggsmidler		29 404 052	41 004 052
Sum anleggsmidler		29 404 052	41 004 052
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse 4, 6		37 360 662	36 771 864
Sum varer		37 360 662	36 771 864
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer 7		43 481	37 633
Konsernfordringer 5		27 279 443	47 641 604
Sum fordringer		27 322 924	47 679 237
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		868 812	560 364
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		868 812	560 364
Sum omløpsmidler		65 552 398	85 011 465
SUM EIENDELER		94 956 450	126 015 517
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 8		100 000	100 000



Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	22 236 422	11 193 579
Sum opptjent egenkapital		-22 236 422	-11 193 579
Sum egenkapital		-22 136 422	-11 093 579
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2	34 496 909	60 505 583
Øvrig langsiktig gjeld	5	82 005 632	75 555 632
Sum annen langsiktig gjeld		116 502 541	136 061 215
Sum langsiktig gjeld		116 502 541	136 061 215
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-108 540	110 242
Betalbar skatt	9	0	0
Annen kortsiktig gjeld		698 870	937 639
Sum kortsiktig gjeld		590 331	1 047 881
Sum gjeld		117 092 872	137 109 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 956 450	126 015 518



Organisasjonsnr: 922 216 096
NOR ØST BOLIG 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. Salgsinntekter Leieinntekt regnskapsføres løpende over leieperioden. Viderefakturerte felleskostnader er presentert som annen driftsinntekt og tilhørende kostnader inngår i andre driftskostnader. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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. Mellomværende med konsernselskaper, med unntak av beløp avsatt til utbytte og konsernbidrag, klassifiseres som langsiktige fordringer/ gjeld. Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på over foretaket. Investeringer der selskapet eier mellom 20 % og 50 % av aksjene og tilsvarende andel av stemmene, defineres som tilknyttede selskaper. I selskapsregnskapet regnskapsføres aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap etter kostmetoden. Utbytte fra datterselskaper og mottatte konsernbidrag inntektsføres i samme år som de avsettes i datterselskapet. Varer Varer under utvikling er bokført til kostpris. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. 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. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 formuesmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret



0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Note
5

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>
	27279443.00	47641604.00

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

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

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**

Selskapets aksjonærer og nærstående har gitt finansiering av byggeprosjekter med til sammen kr 82 005 632. Lånene er ikke renteberegnet i 2024.

Note**Fordringer**

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer**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

7

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



NOR ØST BOLIG AS
922 216 096

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftskostnader			
Varekostnad		0	10 000
Annen driftskostnad		-276 117	-454 290
Sum driftskostnader		-276 117	-444 290
Driftsresultat		-276 117	-444 290
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		6 000 000	0
Annen renteinntekt		13 014	48 754
Sum finansinntekter		6 013 014	48 754
Finanskostnader			
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-11 600 000	0
Annen rentekostnad	2	-5 092 239	-4 859 874
Annen finanskostnad		-87 500	0
Sum finanskostnader		-16 779 739	-4 859 874
Netto finans		-10 766 725	-4 811 120
Årsresultat		-11 042 842	-5 255 409
Overføringer			
Udekket tap		-11 042 842	-5 255 409
Sum overføringer		-11 042 842	-5 255 409



NOR ØST BOLIG AS
922 216 096

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 4, 5	29 393 552	40 993 552
Investeringer i tilknyttet selskap	3, 5	10 500	10 500
Sum finansielle anleggsmidler		29 404 052	41 004 052
Sum anleggsmidler		29 404 052	41 004 052
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse	4, 6	37 360 662	36 771 864
Sum varer		37 360 662	36 771 864
Fordringer			
Konsernfordringer	5	27 279 443	47 641 604
Andre kortsiktige fordringer	7	43 481	37 633
Sum fordringer		27 322 924	47 679 237
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		868 812	560 364
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		868 812	560 364
Sum omløpsmidler		65 552 398	85 011 465
SUM EIENDELER		94 956 450	126 015 517



NOR ØST BOLIG AS
922 216 096

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-22 236 422	-11 193 579
Sum opptjent egenkapital		-22 236 422	-11 193 579
Sum egenkapital		-22 136 422	-11 093 579
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	34 496 909	60 505 583
Øvrig langsiktig gjeld	5	82 005 632	75 555 632
Sum annen langsiktig gjeld		116 502 541	136 061 215
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-108 540	110 242
Annen kortsiktig gjeld		698 870	937 639
Sum kortsiktig gjeld		590 331	1 047 881
Sum gjeld		117 092 872	137 109 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 956 450	126 015 517

OSLO, 09.05.2025

Christer Dramstad
styrets leder

Thomas Nguyen
styremedlem

Terje Helgesen
styremedlem

Frode Folkedal
styremedlem / daglig leder



NOR ØST BOLIG AS
922 216 096

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Leieinntekt regnskapsføres løpende over leieperioden.

Viderefakturerte felleskostnader er presentert som annen driftsinntekt og tilhørende kostnader inngår i andre driftskostnader

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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.

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

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på over foretaket. Investeringer der selskapet eier mellom 20 % og 50 % av aksjene og tilsvarende andel av stemmene, defineres som tilknyttede selskaper. I selskapsregnskapet regnskapsføres aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap etter kostmetoden.

Utbytte fra datterselskaper og mottatte konsernbidrag inntektsføres i samme år som de avsettes i datterselskapet.

Varer

Varer under utvikling er bokført til kostpris. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 formuesmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



NOR ØST BOLIG AS 922 216 096

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Antall årsverk

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

Note 2 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Langsiktig gjeld	-9 496 909
Byggelån	-25 000 000

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

Gjelden forfaller innen 5 år.

Note 3 - Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Selskap	Forretningskontor	Andel	Resultat 2024	Egenkapital 31.12.2024
Ballplassveien 2 Bolig AS	Oslo	100%	8 901 260	4 374 258
Ballplassveien 2 Næring AS	Oslo	100%	339 473	460 756
			2023	31.12.2023
Magnam Bolig AS	Oslo	35%	-566 000	1 894 000

Note 4 - Sikkerhetsstillelser

Selskapets prosjekter med en bokført verdi på kr 37 360 662 er stillet som sikkerhet for byggelån fra kredittinstitusjoner.

Følgende eiendeler er stillet som sikkerhet for langsiktig gjeld:

Aksjer i Ballplassveien 2 Bolig AS og Ballplassveien Næring AS 29 393 552

Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	27 279 443	47 641 604

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapets aksjonærer og nærstående har gitt finansiering av byggeprosjekter med til sammen kr 82 005 632. Lånene er ikke renteberegnet i 2024.

Note 6 - Varelager- Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse- vurdert til kostpris 37 360 662

Ved utgangen av året er ett prosjekt under arbeid.



NOR ØST BOLIG AS
922 216 096

Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	100 000	-11 193 579	-11 093 579
Årsresultat	0	-11 042 842	-11 042 842
Egenkapital 31.12.2024	100 000	-22 236 422	-22 136 422

Mer om egenkapital

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 merverdier i de prosjektene som nå pågår i selskapet og i datterselskapene, 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 9 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Omløpsmidler	1 986 066	1 986 066	0
Fremførbart underskudd	-13 179 646	-12 622 488	-557 158
Netto forskjeller	-11 193 580	-10 636 422	-557 158
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	11 193 580	10 636 422	557 158
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	0	0	0

Selskapet har valgt å ikke regnskapsføre den utsatte skattefordelen.



PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i
Nor Øst Bolig AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nor Øst Bolig AS som viser et underskudd på kr 11 042 842. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 avviklet.

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).



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 for MKE, 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>

Oslo, 9. mai 2025
PKF REVISJON AS



Jørn Hovland

statsautorisert revisor



NOR ØST BOLIG AS
922 216 096

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftskostnader			
Varekostnad		0	10 000
Annen driftskostnad		-276 117	-454 290
Sum driftskostnader		-276 117	-444 290
Driftsresultat		-276 117	-444 290
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		6 000 000	0
Annen renteinntekt		13 014	48 754
Sum finansinntekter		6 013 014	48 754
Finanskostnader			
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-11 600 000	0
Annen rentekostnad	2	-5 092 239	-4 859 874
Annen finanskostnad		-87 500	0
Sum finanskostnader		-16 779 739	-4 859 874
Netto finans		-10 766 725	-4 811 120
Årsresultat		-11 042 842	-5 255 409
Overføringer			
Udekket tap		-11 042 842	-5 255 409
Sum overføringer		-11 042 842	-5 255 409



NOR ØST BOLIG AS
922 216 096

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 4, 5	29 393 552	40 993 552
Investeringer i tilknyttet selskap	3, 5	10 500	10 500
Sum finansielle anleggsmidler		29 404 052	41 004 052
Sum anleggsmidler		29 404 052	41 004 052
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse	4, 6	37 360 662	36 771 864
Sum varer		37 360 662	36 771 864
Fordringer			
Konsernfordringer	5	27 279 443	47 641 604
Andre kortsiktige fordringer	7	43 481	37 633
Sum fordringer		27 322 924	47 679 237
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		868 812	560 364
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		868 812	560 364
Sum omløpsmidler		65 552 398	85 011 465
SUM EIENDELER		94 956 450	126 015 517



NOR ØST BOLIG AS
922 216 096

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-22 236 422	-11 193 579
Sum opptjent egenkapital		-22 236 422	-11 193 579
Sum egenkapital		-22 136 422	-11 093 579
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	34 496 909	60 505 583
Øvrig langsiktig gjeld	5	82 005 632	75 555 632
Sum annen langsiktig gjeld		116 502 541	136 061 215
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-108 540	110 242
Annen kortsiktig gjeld		698 870	937 639
Sum kortsiktig gjeld		590 331	1 047 881
Sum gjeld		117 092 872	137 109 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 956 450	126 015 517

OSLO, 09.05.2025

Christer Dramstad
styrets leder

Thomas Nguyen
styremedlem

Terje Helgesen
styremedlem

Frode Folkedal
styremedlem / daglig leder



NOR ØST BOLIG AS
922 216 096

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Leieinntekt regnskapsføres løpende over leieperioden.

Viderefakturerte felleskostnader er presentert som annen driftsinntekt og tilhørende kostnader inngår i andre driftskostnader

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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.

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

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på over foretaket. Investeringer der selskapet eier mellom 20 % og 50 % av aksjene og tilsvarende andel av stemmene, defineres som tilknyttede selskaper. I selskapsregnskapet regnskapsføres aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap etter kostmetoden.

Utbytte fra datterselskaper og mottatte konsernbidrag inntektsføres i samme år som de avsettes i datterselskapet.

Varer

Varer under utvikling er bokført til kostpris. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 formuesmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



NOR ØST BOLIG AS 922 216 096

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Antall årsverk

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

Note 2 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Langsiktig gjeld	-9 496 909
Byggelån	-25 000 000

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

Gjelden forfaller innen 5 år.

Note 3 - Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Selskap	Forretningskontor	Andel	Resultat 2024	Egenkapital 31.12.2024
Ballplassveien 2 Bolig AS	Oslo	100%	8 901 260	4 374 258
Ballplassveien 2 Næring AS	Oslo	100%	339 473	460 756
			2023	31.12.2023
Magnam Bolig AS	Oslo	35%	-566 000	1 894 000

Note 4 - Sikkerhetsstillelser

Selskapets prosjekter med en bokført verdi på kr 37 360 662 er stillet som sikkerhet for byggelån fra kredittinstitusjoner.

Følgende eiendeler er stillet som sikkerhet for langsiktig gjeld:

Aksjer i Ballplassveien 2 Bolig AS og Ballplassveien Næring AS 29 393 552

Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	27 279 443	47 641 604

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapets aksjonærer og nærstående har gitt finansiering av byggeprosjekter med til sammen kr 82 005 632. Lånene er ikke renteberegnet i 2024.

Note 6 - Varelager- Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse- vurdert til kostpris 37 360 662

Ved utgangen av året er ett prosjekt under arbeid.



NOR ØST BOLIG AS
922 216 096

Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	100 000	-11 193 579	-11 093 579
Årsresultat	0	-11 042 842	-11 042 842
Egenkapital 31.12.2024	100 000	-22 236 422	-22 136 422

Mer om egenkapital

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 merverdier i de prosjektene som nå pågår i selskapet og i datterselskapene, 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 9 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Omløpsmidler	1 986 066	1 986 066	0
Fremførbart underskudd	-13 179 646	-12 622 488	-557 158
Netto forskjeller	-11 193 580	-10 636 422	-557 158
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	11 193 580	10 636 422	557 158
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	0	0	0

Selskapet har valgt å ikke regnskapsføre den utsatte skattefordelen.