



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Jørn Hovland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		0	50 000
Sum inntekter		0	50 000
Kostnader			
Varekostnad		-10 000	12 019
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad		454 290	362 876
Sum kostnader		444 290	374 895
Driftsresultat		-444 290	-324 895
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	1 682 960
Annen renteinntekt		48 754	3 299
Sum finansinntekter		48 754	1 686 259
Annen rentekostnad	2	4 859 874	3 989 807
Sum finanskostnader		4 859 874	3 989 807
Netto finans		-4 811 120	-2 303 548
Resultat før skattekostnad		-5 255 409	-2 628 443
Årsresultat		-5 255 409	-2 628 443
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 255 409	-2 628 444
Sum overføringer og disponeringer		-5 255 409	-2 628 444



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	40 993 552	40 993 552
Investeringer i tilknyttet selskap	3, 5	10 500	10 500
Sum finansielle anleggsmidler		41 004 052	41 004 052
Sum anleggsmidler		41 004 052	41 004 052
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse		36 771 864	29 904 766
Sum varer		36 771 864	29 904 766
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	37 633	122 030
Konsernfordringer	5	47 641 604	48 065 082
Sum fordringer		47 679 237	48 187 112
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		560 364	1 098 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 364	1 098 025
Sum omløpsmidler		85 011 465	79 189 903
SUM EIENDELER		126 015 517	120 193 955



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	11 193 579	5 938 170
Sum opptjent egenkapital		-11 193 579	-5 938 170
Sum egenkapital		-11 093 579	-5 838 170
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	60 505 583	57 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	75 555 632	68 055 632
Sum annen langsiktig gjeld		136 061 215	125 055 632
Sum langsiktig gjeld		136 061 215	125 055 632
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		110 242	214 815
Betalbar skatt	8	0	0
Annen kortsiktig gjeld		937 639	761 678
Sum kortsiktig gjeld		1 047 881	976 493
Sum gjeld		137 109 097	126 032 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		126 015 517	120 193 956



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 494977

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørn Hovland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 922 216 096
NOR ØST BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		0	50 000
Sum inntekter		0	50 000
Kostnader			
Varekostnad		-10 000	12 019
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad		454 290	362 876
Sum kostnader		444 290	374 895
Driftsresultat		-444 290	-324 895
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	1 682 960
Annen renteinntekt		48 754	3 299
Sum finansinntekter		48 754	1 686 259
Annen rentekostnad	2	4 859 874	3 989 807
Sum finanskostnader		4 859 874	3 989 807
Netto finans		-4 811 120	-2 303 548
Resultat før skattekostnad		-5 255 409	-2 628 443
Årsresultat		-5 255 409	-2 628 443
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 255 409	-2 628 444
Sum overføringer og disponeringer		-5 255 409	-2 628 444



Organisasjonsnr: 922 216 096
NOR ØST BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		40 993 552	40 993 552
Investeringer i tilknyttet selskap 3, 5		10 500	10 500
Sum finansielle anleggsmidler		41 004 052	41 004 052
Sum anleggsmidler		41 004 052	41 004 052
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse		36 771 864	29 904 766
Sum varer		36 771 864	29 904 766
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	37 633	122 030
Konsernfordringer	5	47 641 604	48 065 082
Sum fordringer		47 679 237	48 187 112
Investeringer		0	0
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		560 364	1 098 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 364	1 098 025
Sum omløpsmidler		85 011 465	79 189 903
SUM EIENDELER		126 015 517	120 193 955
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000



Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	11 193 579	5 938 170
Sum opptjent egenkapital		-11 193 579	-5 938 170
Sum egenkapital		-11 093 579	-5 838 170
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2	60 505 583	57 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	75 555 632	68 055 632
Sum annen langsiktig gjeld		136 061 215	125 055 632
Sum langsiktig gjeld		136 061 215	125 055 632
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		110 242	214 815
Betalbar skatt	8	0	0
Annen kortsiktig gjeld		937 639	761 678
Sum kortsiktig gjeld		1 047 881	976 493
Sum gjeld		137 109 097	126 032 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		126 015 517	120 193 956



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. 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 15 000. 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 2022 til 2023.

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>
	47641604.00	48065082.00

<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 har gitt finansiering av byggeprosjekter med tilsammen kr 75 555 632. Lånene er ikke renteberegnet i 2023.

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

6

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	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		0	50 000
Sum driftsinntekter		0	50 000
Driftskostnader			
Varekostnad		10 000	-12 019
Annen driftskostnad		-454 290	-362 876
Sum driftskostnader		-444 290	-374 895
Driftsresultat		-444 290	-324 895
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	1 682 960
Annen renteinntekt		48 754	3 299
Sum finansinntekter		48 754	1 686 259
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	2	-4 859 874	-3 989 807
Sum finanskostnader		-4 859 874	-3 989 807
Netto finans		-4 811 120	-2 303 548
Resultat før skattekostnad		-5 255 409	-2 628 443
Årsresultat		-5 255 409	-2 628 443
Overføringer			
Udekket tap		-5 255 409	-2 628 444
Sum overføringer		-5 255 409	-2 628 444



NOR ØST BOLIG AS
922 216 096

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 4, 5	40 993 552	40 993 552
Investeringer i tilknyttet selskap	3, 5	10 500	10 500
Sum finansielle anleggsmidler		41 004 052	41 004 052
Sum anleggsmidler		41 004 052	41 004 052
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse		36 771 864	29 904 766
Sum varer		36 771 864	29 904 766
Fordringer			
Konsernfordringer	5	47 641 604	48 065 082
Andre kortsiktige fordringer	6	37 633	122 030
Sum fordringer		47 679 237	48 187 112
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		560 364	1 098 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 364	1 098 025
Sum omløpsmidler		85 011 465	79 189 903
SUM EIENDELER		126 015 517	120 193 955



NOR ØST BOLIG AS
922 216 096

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	-11 193 579	-5 938 170
Sum opptjent egenkapital		-11 193 579	-5 938 170
Sum egenkapital		-11 093 579	-5 838 170
Beregnet resultat (ikke bokført)		0	1
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	60 505 583	57 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	75 555 632	68 055 632
Sum annen langsiktig gjeld		136 061 215	125 055 632
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		110 242	214 815
Annen kortsiktig gjeld		937 639	761 678
Sum kortsiktig gjeld		1 047 881	976 493
Sum gjeld		137 109 097	126 032 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		126 015 517	120 193 956

Oslo, 03.06.2024

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.

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 15 000. 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 2022 til 2023.



NOR ØST BOLIG AS
922 216 096

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	-35 505 583
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 2023	Egenkapital 31.12.2023
Ballplassveien 2 Bolig AS	Oslo	100%	-262 443	152 998
Ballplassveien 2 Næring AS	Oslo	100%	96 645	111 170
			2022	31.12.2022
Magnam Bolig AS	Oslo	35%	16 000	2 460 000

Note 4 - Sikkerhetsstillelser

Selskapets prosjekter med en bokført verdi på kr 36 771 864 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 40 993 552

Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	47 641 604	48 065 082

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapets aksjonærer har gitt finansiering av byggeprosjekter med tilsammen kr 75 555 632. Lånene er ikke renteberegnet i 2023.

Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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



NOR ØST BOLIG AS
922 216 096

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	100 000	-5 938 170	-5 838 170
Årsresultat	0	-5 255 409	-5 255 409
Egenkapital 31.12.2023	100 000	-11 193 579	-11 093 579

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 8 - 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:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Omløpsmidler	1 986 066	1 986 066	0
Fremførbart underskudd	-7 924 237	-13 179 646	5 255 409
Netto forskjeller	-5 938 171	-11 193 580	5 255 409
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	5 938 171	11 193 580	-5 255 409
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	0	0

Selskapet har valgt å ikke regnskapsføre den utsatte skattefordelen.

Note 9 - Varelager- Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse- vurdert til kostpris 36 771 864

Ved utgangen av året er ett prosjekt under arbeid.



NOR ØST BOLIG AS
922 216 096

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		0	50 000
Sum driftsinntekter		0	50 000
Driftskostnader			
Varekostnad		10 000	-12 019
Annen driftskostnad		-454 290	-362 876
Sum driftskostnader		-444 290	-374 895
Driftsresultat		-444 290	-324 895
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	1 682 960
Annen renteinntekt		48 754	3 299
Sum finansinntekter		48 754	1 686 259
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	2	-4 859 874	-3 989 807
Sum finanskostnader		-4 859 874	-3 989 807
Netto finans		-4 811 120	-2 303 548
Resultat før skattekostnad		-5 255 409	-2 628 443
Årsresultat		-5 255 409	-2 628 443
Overføringer			
Udekket tap		-5 255 409	-2 628 444
Sum overføringer		-5 255 409	-2 628 444



NOR ØST BOLIG AS
922 216 096

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 4, 5	40 993 552	40 993 552
Investeringer i tilknyttet selskap	3, 5	10 500	10 500
Sum finansielle anleggsmidler		41 004 052	41 004 052
Sum anleggsmidler		41 004 052	41 004 052
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse		36 771 864	29 904 766
Sum varer		36 771 864	29 904 766
Fordringer			
Konsernfordringer	5	47 641 604	48 065 082
Andre kortsiktige fordringer	6	37 633	122 030
Sum fordringer		47 679 237	48 187 112
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		560 364	1 098 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 364	1 098 025
Sum omløpsmidler		85 011 465	79 189 903
SUM EIENDELER		126 015 517	120 193 955



NOR ØST BOLIG AS
922 216 096

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	-11 193 579	-5 938 170
Sum opptjent egenkapital		-11 193 579	-5 938 170
Sum egenkapital		-11 093 579	-5 838 170
Beregnet resultat (ikke bokført)		0	1
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	60 505 583	57 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	75 555 632	68 055 632
Sum annen langsiktig gjeld		136 061 215	125 055 632
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		110 242	214 815
Annen kortsiktig gjeld		937 639	761 678
Sum kortsiktig gjeld		1 047 881	976 493
Sum gjeld		137 109 097	126 032 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		126 015 517	120 193 956

Oslø, 03.06.2024

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.

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 15 000. 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 formuermessig 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 2022 til 2023.



NOR ØST BOLIG AS
922 216 096

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	-35 505 583
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	Forretnings kontor	Andel	Resultat 2023	Egenkapital 31.12.2023
Ballplassveien 2 Bolig AS	Oslo	100%	-262 443	152 998
Ballplassveien 2 Næring AS	Oslo	100%	96 645	111 170
			2022	31.12.2022
Magnam Bolig AS	Oslo	35%	16 000	2 460 000

Note 4 - Sikkerhetsstillelser

Selskapets prosjekter med en bokført verdi på kr 36 771 864 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 40 993 552

Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	47 641 604	48 065 082

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapets aksjonærer har gitt finansiering av byggeprosjekter med tilsammen kr 75 555 632. Lånene er ikke renteberegnet i 2023.

Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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



NOR OST BOLIG AS
922 216 096

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	100 000	-5 938 170	-5 838 170
Årsresultat	0	-5 255 409	-5 255 409
Egenkapital 31.12.2023	100 000	-11 193 579	-11 093 579

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 8 - 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:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Omløpsmidler	1 986 066	1 986 066	0
Fremførbart underskudd	-7 924 237	-13 179 646	5 255 409
Netto forskjeller	-5 938 171	-11 193 580	5 255 409
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	5 938 171	11 193 580	-5 255 409
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	0	0

Selskapet har valgt å ikke regnskapsføre den utsatte skattefordelen.

Note 9 - Varelager- Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse- vurdert til kostpris 36 771 864

Ved utgangen av året er ett prosjekt under arbeid.



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 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nor Øst Bolig AS som viser et underskudd på kr 5 255 409. Årsregnskapet 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 gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 (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-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>

Oslo, 3. juni 2024

PKF REVISJON AS

Jørn Hovland

statsautorisert revisor