



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	980 167 119
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NOR BOLIG AS
Forretningsadresse:	Brobekkveien 102B 0582 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	14.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 20.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		360 000	360 000
Sum inntekter		360 000	360 000
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	2		
Annen driftskostnad		204 350	180 385
Sum kostnader		204 350	180 385
Driftsresultat		155 650	179 615
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	96 915	31 630
Annen renteinntekt		2 460 036	1 244 360
Sum finansinntekter		2 556 951	1 275 990
Reversering av tidligere nedskrivning av finansielle anleggsmidler		-2 809 860	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 803 060	918 799
Annen rentekostnad		874	
Sum finanskostnader		-1 005 926	918 799
Netto finans		3 562 877	357 191
Ordinært resultat før skattekostnad		3 718 528	536 806
Skattekostnad på resultat	5	200 099	118 097
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 518 429	418 709
Årsresultat		3 518 429	418 709
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 518 429	418 709
Totalresultat		3 518 429	418 709
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Konsernbidrag			-1 560 000
Avgitt konsernbidrag			624 000
Udekket tap		856 589	1 354 709
Avsatt til annen egenkapital		2 661 839	
Sum overføringer og disponeringer		3 518 429	418 709



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter	2, 7	3 323 048	3 323 048
Næringsbygg	2, 8		
Sum varige driftsmidler		3 323 048	3 323 048
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		13 462 003	13 462 003
Lån til foretak i samme konsern	4	11 441 372	10 721 320
Investeringer i tilknyttet selskap		40 000	40 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	38 842 293	31 032 531
Sum finansielle anleggsmidler		63 785 668	55 255 855
Sum anleggsmidler		67 108 716	58 578 903
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	931 730	931 730
Fordringer			
Fordringer på selskap i samme konsern	4		2 000 000
Sum fordringer			2 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		560 998	937 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 998	937 974
Sum omløpsmidler		1 492 728	3 869 704
SUM EIENDELER		68 601 444	62 448 607



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		510 000	510 000
Overkurs		967 003	967 003
Sum innskutt egenkapital		1 477 003	1 477 003
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 661 839	
Udekket tap			856 589
Sum opptjent egenkapital		2 661 839	-856 589
Sum egenkapital	6	4 138 842	620 414
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		52 309 991	48 331 264
Øvrig langsiktig gjeld	3, 4	11 114 252	12 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		63 424 244	60 631 264
Sum langsiktig gjeld		63 424 244	60 631 264
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	6	200 099	382 097
Skyldig offentlige avgifter		13 926	14 832
Annen kortsiktig gjeld	4	824 333	800 000
Sum kortsiktig gjeld		1 038 358	1 196 929
Sum gjeld		64 462 602	61 828 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 601 444	62 448 607



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 468753

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 167 119
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NOR BOLIG AS
Forretningsadresse: Brobekkveien 102B
0582 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 14.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 980 167 119
NOR BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		360 000	360 000
Sum inntekter		360 000	360 000
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler 2			
Annen driftskostnad		204 350	180 385
Sum kostnader		204 350	180 385
Driftsresultat		155 650	179 615
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	96 915	31 630
Annen renteinntekt		2 460 036	1 244 360
Sum finansinntekter		2 556 951	1 275 990
Reversering av tidligere nedskrivning av finansielle anleggsmidler		-2 809 860	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 803 060	918 799
Annen rentekostnad		874	
Sum finanskostnader		-1 005 926	918 799
Netto finans		3 562 877	357 191
Ordinært resultat før skattekostnad		3 718 528	536 806
Skattekostnad på resultat	5	200 099	118 097
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 518 429	418 709
Årsresultat		3 518 429	418 709
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 518 429	418 709
Totalresultat		3 518 429	418 709
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-1 560 000
Avgitt konsernbidrag			624 000
Udekket tap		856 589	1 354 709
Avsatt til annen egenkapital		2 661 839	



Sum overføringer og
disponeringer

3 518 429

418 709



Organisasjonsnr: 980 167 119
NOR BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Varige driftsmidler

Tomter 2, 7 3 323 048 3 323 048

Næringsbygg 2, 8

Sum varige driftsmidler 3 323 048 3 323 048

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 13 462 003 13 462 003

Lån til foretak i samme konsern 4 11 441 372 10 721 320

Investeringer i tilknyttet selskap 40 000 40 000

Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 3 38 842 293 31 032 531

Sum finansielle anleggsmidler 63 785 668 55 255 855

Sum anleggsmidler 67 108 716 58 578 903

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 2 931 730 931 730

Fordringer

Fordringer på selskap i samme konsern 4 2 000 000

Sum fordringer 2 000 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd 560 998 937 974

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 560 998 937 974

Sum omløpsmidler 1 492 728 3 869 704

SUM EIENDELER 68 601 444 62 448 607

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital		510 000	510 000
Overkurs		967 003	967 003
Sum innskutt egenkapital		1 477 003	1 477 003
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 661 839	
Udekket tap			856 589
Sum opptjent egenkapital		2 661 839	-856 589
Sum egenkapital	6	4 138 842	620 414
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		52 309 991	48 331 264
Øvrig langsiktig gjeld	3, 4	11 114 252	12 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		63 424 244	60 631 264
Sum langsiktig gjeld		63 424 244	60 631 264
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	6	200 099	382 097
Skyldig offentlige avgifter		13 926	14 832
Annen kortsiktig gjeld	4	824 333	800 000
Sum kortsiktig gjeld		1 038 358	1 196 929
Sum gjeld		64 462 602	61 828 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 601 444	62 448 607



Organisasjonsnr: 980 167 119
NOR BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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.



Nor Bolig AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt		360 000	360 000
Sum driftsinntekter		360 000	360 000
Annen driftskostnad		204 350	180 385
Sum driftskostnader		204 350	180 385
Driftsresultat		155 650	179 615
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	96 915	31 630
Annen renteinntekt		2 460 036	1 244 360
Reversering av tidligere nedskrivning av finansielle anleggsmidler		-2 809 860	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 803 060	918 799
Annen rentekostnad		874	0
Resultat av finansposter		3 562 877	357 191
Resultat før skattekostnad		3 718 528	536 806
Skattekostnad på resultat	5	200 099	118 097
Resultat		3 518 429	418 709
Årsresultat		3 518 429	418 709
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		856 589	1 354 709
Mottatt konsernbidrag		0	1 560 000
Avsatt konsernbidrag		0	624 000
Avsatt til annen egenkapital		2 661 839	0
Sum overføringer		3 518 429	418 709



Nor Bolig AS

Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2, 7	3 323 048	3 323 048
Sum varige driftsmidler		3 323 048	3 323 048
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap		13 462 003	13 462 003
Lån til foretak i samme konsern	4	11 441 372	10 721 320
Investering i tilknyttet selskap		40 000	40 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	38 842 293	31 032 531
Sum finansielle anleggsmidler		63 785 668	55 255 855
Sum anleggsmidler		67 108 716	58 578 903
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer	2	931 730	931 730
Fordringer			
Fordringer på selskap i samme konsern	4	0	2 000 000
Sum fordringer		0	2 000 000
Bankinnskudd		560 998	937 974
Sum omløpsmidler		1 492 728	3 869 704
Sum eiendeler		68 601 444	62 448 607

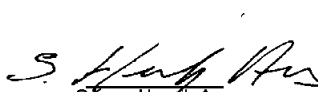


Nor Bolig AS

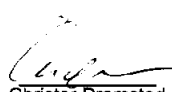
Balanse

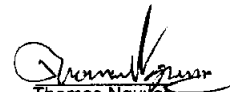
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		510 000	510 000
Overkurs		967 003	967 003
Sum innskutt egenkapital		1 477 003	1 477 003
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 661 839	0
Udekket tap		0	-856 589
Sum opptjent egenkapital		2 661 839	-856 589
Sum egenkapital	6	4 138 842	620 414
Gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern		52 309 991	48 331 264
Øvrig langsiktig gjeld	3, 4	11 114 252	12 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		63 424 244	60 631 264
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	6	200 099	382 097
Skyldig offentlige avgifter		13 926	14 832
Annen kortsiktig gjeld	4	824 333	800 000
Sum kortsiktig gjeld		1 038 358	1 196 929
Sum gjeld		64 462 602	61 828 193
Sum egenkapital og gjeld		68 601 444	62 448 607

Oslo, 14.04.2023
Styret i Nor Bolig AS


Sverre Henrik Aas
styreleder


Terje Helgesen
styremedlem


Christer Dramstad
styremedlem


Thomas Nguyen
styremedlem



Nor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet etter regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

Inntektsføring

Leieinntekt regnskapsføres løpende over leieperioden.

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 verdifall 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.

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 fordelene kan benyttes. Når utsatt skattefordel er regnskapsført, vil årets skattekostnad bestå av betalbar skatt og endring i utsatt skatt/skattefordel.



Nor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 Ansatte og lønn

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

Note 2 Driftsmidler

Selskapet eier tomter, bokført til kostpris med kr 3 323 048. Det foretas ikke avskrivninger av tomtene.

Selskapet har investert i eiendommer som er under utvikling. Regulering og utvikling av eiendommene kan gå over flere år.

Note 3 Fordringer og gjeld

Selskapet har fordringer på- og gjeld til konsernselskap, se note 4. I tillegg er det gitt lån til et tilknyttet selskap til finansiering av et byggeprosjekt som vil bli gjort opp når prosjektet er ferdigstilt. Fordringer og gjeld klassifisert som langsiktige poster forventes å ha forfall mer enn ett år (fordringer) og fem år (gjeld) etter årets slutt.

Note 4 Konsernforhold mv

Mellomværende med konsernselskaper	2022	2021
Kortsiktig fordring (konsernbidrag)	0	2 000 000
Langsiktig fordring	11 441 372	10 721 320
Kortsiktig gjeld (konsernbidrag)	824 333	800 000
Langsiktig gjeld	52 309 991	48 331 264

Hero Kapital AS, med forretningskontor i Brobekkveien 102B i Oslo, utarbeider konsernregnskap der regnskapet til Nor Bolig AS er konsolidert inn.

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

Note 5 Skatt

Resultat før skattekostnad	3 718 528
Permanente forskjeller	-2 808 986
Skattepliktig overskudd	909 542
Kostnadsført betalbar skatt - 22 % av skattegrunnlaget	200 099
Skatt av mottatt konsernbidrag	0
Fradrag for skatt av avgitt konsernbidrag	0
Skyldig betalbar skatt	<u>200 099</u>

Selskapet har ikke utsatt skatt eller utsatt skattefordel.



Nor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 6	Egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap/ Annen EK	SUM
	Egenkapital 01.01	510 000	967 003	-856 589	620 414
	Årets resultat	0	0	3 518 429	3 518 429
	Mottatt konsernbidrag-netto	0	0	0	0
	Avgitt konsernbidrag - netto	0	0	0	0
	Egenkapital 31.12	510 000	967 003	2 661 839	4 138 842

Note 7 Sikkerhetsstillelser

Det er registrert pant på en tomt med bokført verdi på kr 3 314 048. Pantet er registrert i forbindelse med et mulig salg av tomten.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &
rådgivning

Til generalforsamlingen i
Nor Bolig AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2022

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nor Bolig AS som viser et overskudd på kr 3 518 429. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

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 avviklet.

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.

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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 14. april 2023

PKF REVISJON AS

Jørn Hovland
statsautorisert revisor