



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	922 216 096
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NOR ØST 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:	13.04.2023

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			17 000 000
Annen driftsinntekt		50 000	
Sum inntekter		50 000	17 000 000
Kostnader			
Varekostnad		12 019	14 578 239
Annen driftskostnad		362 877	905 897
Sum kostnader		374 896	15 484 135
Driftsresultat		-324 896	1 515 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 682 960	116 589
Annen renteinntekt		3 299	4 809
Sum finansinntekter		1 686 259	121 398
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad		3 989 807	2 841 373
Annen finanskostnad			28 431
Sum finanskostnader		3 989 807	2 869 804
Netto finans		-2 303 548	-2 748 406
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 628 444	-1 232 541
Skattekostnad på resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 628 444	-1 232 541
Årsresultat		-2 628 444	-1 232 541
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 628 444	-1 232 541
Totalresultat		-2 628 444	-1 232 541
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap		-2 628 444	-1 232 541
Sum overføringer og disponeringer		-2 628 444	-1 232 541



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	40 993 552	40 993 552
Lån til foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	3	10 500	10 500
Sum finansielle anleggsmidler		41 004 052	41 004 052
Sum anleggsmidler		41 004 052	41 004 052
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 8	29 904 766	23 618 930
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		122 030	722 402
Konsernfordringer	5	48 065 082	16 210 203
Sum fordringer		48 187 112	16 932 604
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 098 025	3 003 196
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 098 025	3 003 196
Sum omløpsmidler		79 189 903	43 554 731
SUM EIENDELER		120 193 955	84 558 783
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 938 170	3 309 726
Sum opptjent egenkapital		-5 938 170	-3 309 726
Sum egenkapital	7	-5 838 170	-3 209 726
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	57 000 000	53 500 000
Langsiktig konserngjeld	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5	68 055 632	32 109 145
Sum annen langsiktig gjeld		125 055 632	85 609 145
Sum langsiktig gjeld		125 055 632	85 609 145
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		214 815	1 696 547
Annen kortsiktig gjeld		761 678	462 817
Sum kortsiktig gjeld		976 493	2 159 364
Sum gjeld		126 032 126	87 768 509
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 193 955	84 558 783



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 469768

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 216 096
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NOR ØST 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: 13.04.2023

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: 922 216 096
NOR ØST BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			17 000 000
Annen driftsinntekt		50 000	
Sum inntekter		50 000	17 000 000
Kostnader			
Varekostnad		12 019	14 578 239
Annen driftskostnad		362 877	905 897
Sum kostnader		374 896	15 484 135
Driftsresultat		-324 896	1 515 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 682 960	116 589
Annen renteinntekt		3 299	4 809
Sum finansinntekter		1 686 259	121 398
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad		3 989 807	2 841 373
Annen finanskostnad			28 431
Sum finanskostnader		3 989 807	2 869 804
Netto finans		-2 303 548	-2 748 406
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 628 444	-1 232 541
Skattekostnad på resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 628 444	-1 232 541
Årsresultat		-2 628 444	-1 232 541
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 628 444	-1 232 541
Totalresultat		-2 628 444	-1 232 541
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 628 444	-1 232 541
Sum overføringer og disponeringer		-2 628 444	-1 232 541



Organisasjonsnr: 922 216 096
NOR ØST BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 40 993 552 40 993 552

Lån til foretak i samme
konsern 5

Investeringer i
tilknyttet selskap 3 10 500 10 500

**Sum finansielle
anleggsmidler 41 004 052 41 004 052**

Sum anleggsmidler 41 004 052 41 004 052

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 2, 8 29 904 766 23 618 930

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 122 030 722 402

Konsernfordringer 5 48 065 082 16 210 203

Sum fordringer 48 187 112 16 932 604

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 8 1 098 025 3 003 196

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 098 025 3 003 196**

Sum omløpsmidler 79 189 903 43 554 731

SUM EIENDELER 120 193 955 84 558 783

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7 100 000 100 000

Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap 5 938 170 3 309 726

Sum opptjent egenkapital -5 938 170 -3 309 726



Sum egenkapital	7	-5 838 170	-3 209 726
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	57 000 000	53 500 000
Langsiktig konserngjeld	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5	68 055 632	32 109 145
Sum annen langsiktig gjeld		125 055 632	85 609 145
Sum langsiktig gjeld		125 055 632	85 609 145
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		214 815	1 696 547
Annen kortsiktig gjeld		761 678	462 817
Sum kortsiktig gjeld		976 493	2 159 364
Sum gjeld		126 032 126	87 768 509
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 193 955	84 558 783



Organisasjonsnr: 922 216 096
NOR ØST 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.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &
rådgivning

Til generalforsamlingen i
Nor Øst Bolig AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2022

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nor Øst Bolig AS som viser et underskudd på kr 2 628 444. 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 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



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. Betyggende 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, 13. april 2023
PKF REVISJON AS

Jørn Hovland
statsautorisert revisor



Resultatregnskap
Nor Øst Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		0	17 000 000
Annen driftsinntekt		50 000	0
Sum driftsinntekter		50 000	17 000 000
Varekostnad		12 019	14 578 239
Annen driftskostnad		362 877	905 897
Sum driftskostnader		374 896	15 484 135
Driftsresultat		-324 896	1 515 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 682 960	116 589
Annen renteinntekt		3 299	4 809
Annen rentekostnad		3 989 807	2 841 373
Annen finanskostnad		0	28 431
Resultat av finansposter		-2 303 548	-2 748 406
Resultat før skattekostnad		-2 628 444	-1 232 541
Resultat		-2 628 444	-1 232 541
Årsresultat		-2 628 444	-1 232 541
Overføringer			
Overført til udekket tap		2 628 444	1 232 541
Sum overføringer		-2 628 444	-1 232 541



Balanse

Nor Øst Bolig AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	40 993 552	40 993 552
Investeringer i tilknyttet selskap	3	10 500	10 500
Sum finansielle anleggsmidler		41 004 052	41 004 052
Sum anleggsmidler		41 004 052	41 004 052
Omløpsmidler			
Anlegg under utførelse	2, 8	29 904 766	23 618 930
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		122 030	722 402
Konsernfordringer	5	48 065 082	16 210 203
Sum fordringer		48 187 112	16 932 604
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 098 025	3 003 196
Sum omløpsmidler		79 189 903	43 554 731
Sum eiendeler		120 193 955	84 558 783



Balanse

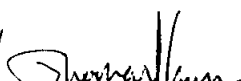
Nor Øst Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Sum Innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-5 938 170	-3 309 726
Sum opptjent egenkapital		-5 938 170	-3 309 726
Sum egenkapital	7	-5 838 170	-3 209 726
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	57 000 000	53 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	68 055 632	32 109 145
Sum annen langsiktig gjeld		125 055 632	85 609 145
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		214 815	1 696 547
Annen kortsiktig gjeld		761 678	462 817
Sum kortsiktig gjeld		976 493	2 159 364
Sum gjeld		126 032 126	87 768 509
Sum egenkapital og gjeld		120 193 955	84 558 783

Oslo, 13.04.2023

Styret i Nor Øst Bolig AS


Frode Folkedal
styremedlem/daglig leder


Thomas Nguyen
styremedlem


Christer Dramstad
styreleder


Terje Helgesen
styremedlem



Nor Øst Bolig

Noter til regnskapet for 2022

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 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.

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 aktiviseres fra og med 2022. Tidligere år ble byggelånsrenter kostnadsført etter hvert som de påløpte.

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. I samsvar med reglene for små foretak balanseføres ikke utsatt 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 2022

Note 2 Varelager - Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse - vurdert til kostpris 29 904 766

Ved utgangen av året er ett prosjekt under arbeid.

Note 3 Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Selskap	Forretn.- kontor	Andel	Resultat	Egenkap.
			2022	31.12.2022
Ballplassveien 2 Bolig AS	Oslo	100 %	-251 504	415 441
Ballplassveien 2 Næring AS	Oslo	100 %	-119 582	14 526
			2021	31.12.2021
Magnam Bolig AS	Oslo	35 %	2 508 000	2 444 000

Note 4 Gjeld til kredittinstitusjoner

Langsiktig gjeld 35 500 000
Byggelån 21 500 000

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:

	2022	2021
Langsiktig fordring	48 065 082	16 210 203

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

Selskapets aksjonærer har gitt lån til finansiering av byggeprosjekter med til sammen kr 88 055 632. Renteberegning foretas med en rentesats på nivå med den rente som betales på byggelån til banken.

Note 6 Skatt

Utsatt skattefordel:

Midlertidige forskjeller	2022	2021	Endring
Varelager	-1 986 066	0	1 986 066
Fremførbart skattemessig underskudd	-7 924 237	-3 309 726	4 614 511
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-7 924 237	-3 309 726	4 614 511
Utsatt skattefordel	-1 743 332	-728 140	-1 015 192
Utsatt skatt - 22 %	22 %	22 %	

Selskapet har valgt å ikke regnskapsføre den utsatte skattefordelen.



Nor Øst Bolig

Noter til regnskapet for 2022

Note 7	Egenkapital	Aksjekapital	Udekket tap	SUM
	Egenkapital 01.01	100 000	-3 309 726	-3 209 726
	Årets resultat	0	-2 628 444	-2 628 444
	Egenkapital 31.12	100 000	-5 938 170	-5 838 170

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 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 Sikkerhetsstilleiser

Selskapets prosjekter med en bokført verdi på kr 29 904 766 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 2 Næring AS 40 993 552