



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 943 785
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Per Christian Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salg av bolig		653 452 740	
Leieinntekter		4 038 897	6 741 763
Annen driftsinntekt		3 262	
Sum inntekter		657 494 899	6 741 763
Kostnader			
Varekostnad	9	585 063 164	
Lønnskostnad		25 500	
Avskrivning av driftsmidler	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		36 750 026	6 239 739
Sum kostnader		621 838 690	6 239 739
Driftsresultat		35 656 209	502 024
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 208
Sum finansinntekter			1 208
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad	5, 7	4 841 911	9 430 098
Sum finanskostnader		4 841 911	9 430 098
Netto finans		-4 841 911	-9 428 890
Ordinært resultat før skattekostnad		30 814 298	-8 926 866
Skattekostnad på ordinært resultat	6	9 341 289	-1 945 008
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 473 009	-6 981 858
Årsresultat		21 473 009	-6 981 858
Årsresultat etter minoritetsinteresser		21 473 009	-6 981 858
Totalresultat		21 473 009	-6 981 858



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		21 473 009	-6 981 858
Avsatt til annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer	4	21 473 009	-6 981 858



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	8	46 862 779	58 508 887
Sum immaterielle eiendeler		46 862 779	58 508 887
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	219 715 833	548 710 430
Anlegg under utførelse	2, 7	315 143 573	173 556 961
Maskiner og anlegg	7		
Skip og flytende installasjoner	7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 7		
Sum varige driftsmidler		534 859 406	722 267 391
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	126 476	83 695
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Sum finansielle anleggsmidler		126 476	83 695
Sum anleggsmidler		581 848 661	780 859 973
Omløpsmidler			
Varer			
Bolig under produksjon	7, 9	928 821 069	91 629 426
Sum varer		928 821 069	91 629 426
Fordringer			
Kundefordringer		-1 013	90 946
Andre kortsiktige fordringer		1 058 762	1 585 681
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer		1 057 749	1 676 627
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	21 374 703	12 112 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 374 703	12 112 975



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		951 253 521	105 419 027
SUM EIENDELER		1 533 102 182	886 279 001
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	1 100 000	1 100 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	4	181 276 742	159 803 733
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		182 376 742	160 903 733
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4		
Sum egenkapital		182 376 742	160 903 733
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	108 796 255	99 454 966
Sum avsetninger for forpliktelser		108 796 255	99 454 966
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 125 176 937	545 904 961
Langsiktig konserngjeld	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5	31 727 489	31 105 381
Sum annen langsiktig gjeld		1 156 904 426	577 010 342
Sum langsiktig gjeld		1 265 700 681	676 465 308
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		1 443 188	47 847 976
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		145 645	82 100



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		83 435 926	979 883
Sum kortsiktig gjeld		85 024 759	48 909 959
Sum gjeld		1 350 725 440	725 375 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 533 102 182	886 279 001



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 269742

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 943 785
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Per Christian Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 919 943 785
MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salg av bolig		653 452 740	
Leieinntekter		4 038 897	6 741 763
Annen driftsinntekt		3 262	
Sum inntekter		657 494 899	6 741 763
Kostnader			
Varekostnad	9	585 063 164	
Lønnskostnad		25 500	
Avskrivning av driftsmidler	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		36 750 026	6 239 739
Sum kostnader		621 838 690	6 239 739
Driftsresultat		35 656 209	502 024
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 208
Sum finansinntekter			1 208
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad	5, 7	4 841 911	9 430 098
Sum finanskostnader		4 841 911	9 430 098
Netto finans		-4 841 911	-9 428 890
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	9 341 289	-1 945 008
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 473 009	-6 981 858
Årsresultat		21 473 009	-6 981 858
Årsresultat etter minoritetsinteresser		21 473 009	-6 981 858
Totalresultat		21 473 009	-6 981 858
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		21 473 009	-6 981 858
Avsatt til annen egenkapital	4		



Sum overføringer og disponeringer	4	21 473 009	-6 981 858
--------------------------------------	---	------------	------------



Organisasjonsnr: 919 943 785
MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	8	46 862 779	58 508 887
Sum immaterielle eiendeler		46 862 779	58 508 887
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	219 715 833	548 710 430
Anlegg under utførelse	2, 7	315 143 573	173 556 961
Maskiner og anlegg	7		
Skip og flytende installasjoner	7		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2, 7		
Sum varige driftsmidler		534 859 406	722 267 391
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	126 476	83 695
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Sum finansielle anleggsmidler		126 476	83 695
Sum anleggsmidler		581 848 661	780 859 973
Omløpsmidler			
Varer			
Bolig under produksjon	7, 9	928 821 069	91 629 426
Sum varer		928 821 069	91 629 426
Fordringer			
Kundefordringer		-1 013	90 946
Andre kortsiktige fordringer		1 058 762	1 585 681
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer		1 057 749	1 676 627
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	21 374 703	12 112 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 374 703	12 112 975
Sum omløpsmidler		951 253 521	105 419 027



SUM EIENDELER		1 533 102 182	886 279 001
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	1 100 000	1 100 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	4	181 276 742	159 803 733
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		182 376 742	160 903 733
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4		
Sum egenkapital		182 376 742	160 903 733
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	108 796 255	99 454 966
Sum avsetninger for forpliktelser		108 796 255	99 454 966
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	1 125 176 937	545 904 961
Langsiktig konserngjeld	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5	31 727 489	31 105 381
Sum annen langsiktig gjeld		1 156 904 426	577 010 342
Sum langsiktig gjeld		1 265 700 681	676 465 308
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		1 443 188	47 847 976
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		145 645	82 100
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		83 435 926	979 883
Sum kortsiktig gjeld		85 024 759	48 909 959
Sum gjeld		1 350 725 440	725 375 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 533 102 182	886 279 001



Organisasjonsnr: 919 943 785
MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



BDO AS
MUNKEDAMSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Meierikvartalet Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Meierikvartalet Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen 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 lov, forskrift og god



BDO AS
MUNKEDAMSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKA
0121 OSLO

revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UAKVV-L36EE-6FJYP-CLB04-ASKEJ-8P5GG



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Anders Ramberg

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-29 15:11:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UAKVV-L36EE-6FJYP-CLB04-ASKEJ-8P5GG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsregnskap 2021

Meierikvartalet Utvikling AS

Penneo Dokumentnr: LHXOP-TIAA6-5TTKS-QTCT5-EONPI-03CW1

Organisasjonsnr: 919 943 785



Resultatregnskap Meierikvartalet Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salg av bolig		653 452 740	0
Leieinntekter		4 038 897	6 741 763
Annen driftsinntekt		3 262	0
Sum driftsinntekter		657 494 899	6 741 763
Varekostnad	9	585 063 164	0
Lønnskostnad		25 500	0
Annen driftskostnad		36 750 026	6 239 739
Sum driftskostnader		621 838 690	6 239 739
Driftsresultat		35 656 209	502 024
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	1 208
Annen rentekostnad	5, 7	4 841 911	9 430 098
Resultat av finansposter		-4 841 911	-9 428 890
Ordinært resultat før skattekostnad		30 814 298	-8 926 866
Skattekostnad på ordinært resultat	6	9 341 289	-1 945 008
Årsresultat		21 473 009	-6 981 858
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		21 473 009	0
Overført fra overkurs		0	6 981 858
Sum overføringer	4	21 473 009	-6 981 858

Penneo Dokumenttnøkkel: LHXOP-TIAA6-5TTKS-QTCT5-EONPI-O3CW1



Balanse Meierikvartalet Utvikling AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Goodwill	8	46 862 779	58 508 887
Sum immaterielle eiendeler		46 862 779	58 508 887
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	219 715 833	548 710 430
Anlegg under utførelse	2, 7	315 143 573	173 556 961
Sum varige driftsmidler		534 859 406	722 267 391
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	5	126 476	83 695
Sum finansielle anleggsmidler		126 476	83 695
Sum anleggsmidler		581 848 661	780 859 973
Omløpsmidler			
Bolig under produksjon	7, 9	928 821 069	91 629 426
Sum varer		928 821 069	91 629 426
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		-1 013	90 946
Andre kortsiktige fordringer		1 058 762	1 585 681
Sum fordringer		1 057 749	1 676 627
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	21 374 703	12 112 975
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		21 374 703	12 112 975
Sum omløpsmidler		951 253 521	105 419 027
Sum eiendeler		1 533 102 182	886 279 001

Penneo Dokumentnr: LHXOP-TIAA6-5TTKS-QTCT5-EONPF-03CW1



Balanse

Meierikvartalet Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 4	1 100 000	1 100 000
Overkurs	4	181 276 742	159 803 733
Sum innskutt egenkapital		182 376 742	160 903 733
Sum egenkapital		182 376 742	160 903 733
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	108 796 255	99 454 966
Sum avsetning for forpliktelser		108 796 255	99 454 966
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 125 176 937	545 904 961
Øvrig langsiktig gjeld	5	31 727 489	31 105 381
Sum annen langsiktig gjeld		1 156 904 426	577 010 342
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 443 188	47 847 976
Skyldig offentlige avgifter		145 645	82 100
Annen kortsiktig gjeld		83 435 926	979 883
Sum kortsiktig gjeld		85 024 759	48 909 959
Sum gjeld		1 350 725 440	725 375 268
Sum egenkapital og gjeld		1 533 102 182	886 279 001

Oslo, _____
Styret i Meierikvartalet Utvikling AS

Pål Mathis Grimstad
styreleder

Christian Haug
styremedlem

Arne Brovold
styremedlem

Penneo Dokumentnr: LHXOP-TIAA6-5TTKS-OTCTS-EONPI-03CW1



Noter til regnskapet 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, og under forutsetningen om fortsatt drift.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Goodwill

Goodwill har oppstått i forbindelse med kjøp av datterselskap. Ved eventuelle indikasjoner på at balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, estimeres nedskrivning av goodwill ved å beregne gjenvinnbart beløp.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/ forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Varer

Varer under tilvirkning vurderes til direkte eller indirekte tilvirkningskostnader. Generelle markedsføringskostnader aktiveres ikke. Forskudd fra kunder nettes mot varelager



Noter til regnskapet 2021

Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	173 556 961	548 710 430	722 267 391
Tilgang i perioden	141 586 612	0	141 586 612
Avgang i perioden	0	-328 994 597	-328 994 597
Balanseført verdi 31.12	315 143 573	219 715 833	534 859 405
Akk. avskr/ nedskr 31.12	0	0	0
Årets ordinære avskrivninger	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	315 143 573	219 715 833	534 859 406

Tomter og anlegg under utførelse avskrives ikke.

Selskapet skal oppføre boliger for salg. Tomt og anlegg under utførelse som knytter seg til utvikling av boligeiendom er omklassifisert som varer - bolig under utvikling, se egen note.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
Per 01.01	1 100 000	159 803 733	160 903 733
Årets resultat		21 473 009	21 473 009
Pr 31.12	1 100 000	181 276 742	182 376 742

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Meierikvartalet Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	11 000	100,0	1 100 000
Sum	11 000		1 100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i %pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Meierikvartalet Holding AS	11 000	100,0	100,0



Noter til regnskapet 2021

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2021	2020
Langsiktige fordringer - Meierikvartalet Holding AS	126 476	83 695
Sum fordringer	126 476	83 695
Gjeld	2021	2020
Langsiktig gjeld*	31 727 489	31 105 381
Sum gjeld	31 727 489	31 105 381

*Langsiktig gjeld består av gjeld til eierne i morselskapet Meierikvartalet Holding AS
Det beregnes årlig 2%rente.

Penneo DokumentID: LHXOP-TIAA6-5TTKS-QTCT5-EONPI-03CW1



Noter til regnskapet 2021

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	9 341 289	-1 945 008
Skattekostnad ordinært resultat	9 341 289	-1 945 008
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	30 814 298	-8 926 866
Permanente forskjeller	11 646 108	85 918
Endring i midlertidige forskjeller	-93 450 146	-27 143 582
Skattepliktig inntekt	-50 989 740	-35 984 530
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	196 397 018	514 572 482	318 175 464
Varebeholdning	439 030 120	27 696 089	-411 334 031
Gevinst – og tapskonto	-1 166 322	-1 457 902	-291 580
Sum	634 260 816	540 810 669	-93 450 146
Akkumulert fremførbart underskudd	-139 732 384	-88 742 643	50 989 740
Grunnlag for utsatt skatt	494 528 432	452 068 026	-42 460 406
Utsatt skatt (22 %)	108 796 255	99 454 966	-9 341 289

Penneo Dokumentnr: LHXOP-TIAA6-5TTKS-OTCTS-EONPI-03CW1



Noter til regnskapet 2021

Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 125 176 937	545 904 961
Sum	1 125 176 937	545 904 961

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2021	2020
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	524 824 222	722 008 250
Bankkonto i DnB	21 374 703	0
Lager av varer og annen beholdning	629 930 913	2 175 192
Sum	1 176 129 838	724 183 442

DnB har stilt 1, 2, 3 prioritets pant i størrelsesorden:

1. prioritets pant, pålydende kr 1 090 000 000
2. prioritets pant, pålydende kr 482 000 000
3. prioritets pant, pålydende kr 345 000 000

Pantsatt eiendommer er:

- Gnr. 81, bnr. 947, Lillestrøm Kommune - festerett
- Gnr. 81, bnr. 1147, Lillestrøm Kommune
- Gnr. 81, bnr. 2299, Lillestrøm Kommune
- Gnr. 81, bnr. 1804, Lillestrøm Kommune
- Gnr. 81, bnr. 106, Lillestrøm Kommune
- Gnr. 81, bnr. 91, Lillestrøm Kommune
- Gnr. 81, Bnr 20, Lillestrøm Kommune

Som sikkerhet for lånet i DnB er det tatt 1.prioritets pant i selskapets aksjer.

I tillegg er det tatt 1. prioritets pant i selskapets byggelånskonto og driftskonto i DNB.

Note 8 Goodwill

Bokført teknisk goodwill fra mor-datterfusjon knytter seg til midlertidige forskjeller oppstått ved konsernetablering. Teknisk GW allokteres hhv. til utvikling av boliger og næringslokaler og knytter seg utelukkende til verdsettelse av tomt. Den del som angår bolig avskrives i takt med fremdrift i boligprosjektet. Andel knyttet næring avskrives ikke og det gjøres en konkret vurdering av hvorvidt goodwill skal nedskrives ved regnskapsårets slutt. Pr. 31.12.2021 foreligger det ikke indikasjoner på verdifall som skulle tilsi nedskrivning av bokført goodwill.

Note 9 Lager av varer og annen beholdning

Resultatposter vedrørende prosjekt	2021
Totalt inntektsført på igangværende prosjekt	653 452 740
Totalt kostnadsført på igangværende prosjekt	573 417 056
Totalt netto resultatført på igangværende prosjekt	80 035 684

Løpende avregningsmetode er benyttet i årsregnskapet for 2021. Estimert fullføringsgrad er 43,6% en salgsgrad på 72,5% og byggherremargin på 31,6%

Organisasjonsnr: 919 943 785

Penneo Dokumentnr: LHXOP-TIAA6-5TTKS-OTCTS-EONPI-03CW1



Noter til regnskapet 2021

	2021	2020
Bolig under produksjon	1 066 572 753	159 136 877
Mottatt forskudd fra kunder	137 751 684	85 889 200
Sum	928 821 069	245 026 077

Selskapets varebeholdning knytter seg til utvikling av bolig.
For leiligheter har selskapet inngått kontrakt om at ved salg blir kjøper pålagt til å betale et forskudd på 10% av kjøpesummen.



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Arne Brovold

Styremedlem

På vegne av: Selskapet

Serienummer: 9578-5994-4-487204

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-20 12:16:34 UTC



Christian Haug

Styremedlem

På vegne av: Selskapet

Serienummer: 9578-5999-4-855285

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-20 12:32:00 UTC



Pål Mathis Grimstad

Styreleder

På vegne av: Selskapet

Serienummer: 9578-5994-4-500292

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-22 13:04:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LHXOP-TIAA6-5TTKS-QTCT5-EONPI-03CWT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>