



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 736 228
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: M17 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Snarøyveien 36
1364 FORNEBU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Pål Magnus Aglen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 27.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		943 829 855	155 511 769
Annen driftsinntekt		761 652	431 679
Sum inntekter		944 591 507	155 943 448
Kostnader			
Varekostnad		608 759 007	108 541 628
Annen driftskostnad	2	9 257 349	20 997 757
Sum kostnader		618 016 356	129 539 385
Driftsresultat		326 575 151	26 404 063
Annen rentekostnad		0	5 413
Annen finanskostnad		47 208 372	10 644 301
Sum finanskostnader		47 208 372	10 649 714
Netto finans		-47 208 372	-10 649 714
Ordinært resultat før skattekostnad		279 366 779	15 754 349
Skattekostnad på ordinært resultat	3	61 460 691	3 469 409
Ordinært resultat etter skattekostnad		217 906 088	12 284 940
Årsresultat		217 906 088	12 284 940
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			8 213 874
Overført til annen egenkapital		217 906 088	4 071 066
Sum overføringer og disponeringer		217 906 088	12 284 940



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	0	1 910 077
Sum immaterielle eiendeler		0	1 910 077
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	140 054	140 054
Sum finansielle anleggsmidler		140 054	140 054
Sum anleggsmidler		140 054	2 050 131
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom	8	758 749 077	906 311 158
Sum varer		758 749 077	906 311 158
Fordringer			
Kundefordringer		1 089 026 248	145 042 509
Andre kortsiktige fordringer		123 998	123 750
Konsernfordringer	9	38 671 720	13 024 461
Sum fordringer		1 127 821 966	158 190 720
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o l		5 171 372	281 642 082
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 171 372	281 642 082
Sum omløpsmidler		1 891 742 415	1 346 143 960
SUM EIENDELER		1 891 882 469	1 348 194 091

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Aksjekapital	4	510 000	510 000
Overkurs	5	24 990 000	24 990 000
Annen innskutt egenkapital	5	340 480	340 480
Sum innskutt egenkapital		25 840 480	25 840 480
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		221 977 154	4 071 066
Sum opptjent egenkapital		221 977 154	4 071 066
Sum egenkapital		247 817 634	29 911 546
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	59 550 614	0
Sum avsetninger for forpliktelser		59 550 614	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 363 846 047	1 200 000 000
Langsiktig konserngjeld	9	40 973	53 048
Sum annen langsiktig gjeld		1 363 887 020	1 200 053 048
Sum langsiktig gjeld		1 423 437 634	1 200 053 048
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		191 173 859	110 752 500
Leverandørgjeld		29 453 342	7 476 997
Sum kortsiktig gjeld		220 627 201	118 229 497
Sum gjeld		1 644 064 835	1 318 282 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 891 882 469	1 348 194 091



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,4	943 829 855	145 042 509
Annen driftsinntekt		761 652	431 679
Sum inntekter		944 591 507	145 474 188
Kostnader			
Varekostnad	8	608 759 007	98 556 550
Annen driftskostnad	5,8	10 044 937	21 146 157
Sum kostnader		618 803 944	119 702 707
Driftsresultat		325 787 563	25 771 481
Annen rentekostnad			5 413
Annen finanskostnad		47 208 578	10 644 306
Sum finanskostnader		47 208 578	10 649 719
Netto finans		-47 208 578	-10 649 719
Ordinært resultat før skattekostnad		278 578 985	15 121 762
Skattekostnad på ordinært resultat	15	61 290 033	3 329 956
Ordinært resultat etter skattekostnad		217 288 952	11 791 806
Årsresultat		217 288 952	11 791 806



Konsernets balanse


Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	15	0	2 049 530
Sum immaterielle eiendeler		0	2 049 530
Sum anleggsmidler		0	2 049 530
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom	6,8,9	798 781 410	918 823 959
Sum varer		798 781 410	918 823 959
Fordringer			
Kundefordringer	3	1 089 026 248	145 042 509
Andre kortsiktige fordringer		123 998	123 750
Sum fordringer		1 089 150 246	145 166 259
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o l	13	5 210 784	281 697 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 210 784	281 697 926
Sum omløpsmidler		1 893 142 440	1 345 688 144
SUM EIENDELER		1 893 142 440	1 347 737 674
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,12	510 000	510 000
Overkurs	12	24 990 000	24 990 000
Annen innskutt egenkapital	12	340 480	340 480
Sum innskutt egenkapital		25 840 480	25 840 480





Konsernets balanse


Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital	12	220 818 640	3 529 689
Sum opptjent egenkapital		220 818 640	3 529 689
Sum egenkapital		246 659 120	29 370 169
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	15	59 240 503	0
Sum avsetninger for forpliktelser		59 240 503	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 363 846 047	1 200 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 363 846 047	1 200 000 000
Sum langsiktig gjeld		1 423 086 550	1 200 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 222 966	7 615 060
Annen kortsiktig gjeld		191 173 804	110 752 445
Sum kortsiktig gjeld		223 396 770	118 367 505
Sum gjeld		1 646 483 320	1 318 367 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 893 142 440	1 347 737 674




 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
25.06.2021

 Legally signed by
Herman Engesgaard
25.06.2021

 Legally signed by
Even Jermstad
26.06.2021

 Legally signed by
Sigbjørn Førdenes
27.06.2021

 Legally signed by
Arne Baumann
27.06.2021

Årsregnskap

Konsern

M17 Utvikling AS

2020

Organisasjonsnummer 988 736 228



M17 Utvikling AS

Årsberetning for 2020 konsern

Virksomhetens art og beliggenhet

Konsernet driver utvikling, kjøp og salg av fast eiendom. Selskapene som inngår i konsernet er lokalisert i Oslo kommune.

Prosjektrelatert informasjon

Konsernet har påbegynt salg og produksjon av alle byggetrinn tilknyttet prosjektet "Middelthunet". Per 31.12.2020 var det 73 usolgte leiligheter av totalt 329 stk. Konsernet har også påbegynt produksjon av næringsdelen av prosjektet. Produksjon av prosjektet forventes ferdigstilt september 2022.

For ytterligere informasjon henvises det til hjemmesidene nye.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/frogner/middelthunet og nordr.no/naering/var-portefolje/middelthunet-naering.

Økonomi

For byggetrinn som er i produksjon inntektsfører konsernet i henhold til løpende avregning (salgsgrad x fullføringsgrad), mens for byggetrinn under utvikling beholdningsføres løpende utviklingskostnader og finanskostnader, mens salgskostnader og andre driftskostnader blir kostnadsført.

Årsregnskapet for 2020 (2019) viser en omsetning på 944,6 (145,5) millioner kroner og et årsresultat på 217,3 (11,8) millioner kroner.

Konsernets egenkapital ved årsskiftet var 246,7 (29,4) millioner kroner, og styret anser egenkapitalsituasjonen som forsvarlig.

Konsernet har finansiert tomtekjøp og produksjon med byggelån fra ekstern finansieringsinstitusjon. Konsernet har således tilfredsstillende finansiering og likviditet.

Konsernet hadde i 2020 (2019) en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på -519,7 (-158) millioner kroner, ingen kontantstrøm fra investeringsaktiviteter og en positiv kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på 243,2 (436,3) millioner kroner.

Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet avlegges under denne forutsetning.



Arbeidsmiljø/likestilling

Konsernet har ingen ansatte og styret består av fire menn. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i konsernet eller styret. Konsernet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Redegjørelse om den fremtidige utviklingen

Konsernet er prosjektbasert, og omsetning og prosjektbidrag vil variere i takt med salg og produksjon.

Forskning og utvikling

Konsernet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

Finansiell risiko

Konsernet har likvide midler og ekstern finansiering. Svingningene i rentenivået vil kunne påvirke konsernets inntjening. Eksponeringen mot endringer i valutakurser er liten da det alt vesentlige av inntekter og kostnader er i norske kroner.

Markedsrisiko

Konsernets virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling av boliger, og konsernet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold som endring i rentenivået, sysselsetting, realinntekt i husholdningen samt utviklingen i norsk, og til dels internasjonal økonomi.

Kredittrisiko

Konsernet vurderer kredittrisikoen som lav da kundene betaler forskudd og leilighetene ikke blir overlevert før oppgjør er mottatt av ekstern megler.

Likviditetsrisiko

Ledelsen anser likviditeten i konsernet som god. Konsernet har byggelånsfinansiering for igangværende prosjekter.



Hendelser etter balansedagen

Styret har vurdert den pågående situasjonene knyttet til Covid-19 og de virkninger dette har, og potensielt kan få for konsernets drift, egenkapital og likviditet.

Entreprenøren har sendt ut varsel om mulige forsinkelser i eiendomsprosjektene, med bakgrunn i pandemien og myndighetenes tiltak og restriksjoner knyttet til denne. Den mulige forsinkelsen dekkes av force majeure betingelser både i entreprisekontrakt og kjøpekontrakter, som gir både entreprenør og byggherre rett på fristforlengelse dersom forsinkelse oppstår. Entreprenøren har ikke trukket tilbake sitt generelle varsel, og vi har fortsatt en pandemi med strenge og inngripende tiltak, som kan gi usikkerhet om hvordan selskapet påvirkes. Gjennom 2020 har driften imidlertid gått som normalt, og det gjør den også pr. dato for avleggelse av årsregnskapet.

Oslo, 25.06.2021

Arne Baumann
styreleder

Pål Magnus Aglen
styremedlem

Even Jermstad
styremedlem

Sigbjørn Fondenes
styremedlem

Herman Engesgaard
daglig leder



M17 Utvikling AS konsern

Konsolidert resultatoppstilling

<i>Alle tall i hele kroner</i>	NOTE	2020	2019
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		Konsern	Konsern
Salgsinntekt	1, 4	943 829 855	145 042 509
Annen driftsinntekt		761 652	431 679
Sum driftsinntekter		944 591 507	145 474 188
Varekostnad	8	608 759 007	98 556 550
Annen driftskostnad	5, 8	10 044 937	21 146 157
Sum driftskostnader		618 803 944	119 702 707
Driftsresultat		325 787 563	25 771 481
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Rentekostnader		0	5 413
Annen finanskostnad		47 208 578	10 644 306
Netto finansresultat		-47 208 578	-10 649 719
Ordinært resultat før skattekostnad		278 578 985	15 121 762
Skattekostnad	15	61 290 033	3 329 956
ÅRSRESULTAT		217 288 952	11 791 806



M17 Utvikling AS konsern

Konsolidert balanse pr 31. desember

<i>Alle tall i hele kroner</i>	NOTE	2020	2019
EIENDELER		Konsern	Konsern
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	15	0	2 049 530
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>2 049 530</u>
Sum anleggsmidler		<u>0</u>	<u>2 049 530</u>
Omløpsmidler			
Utviklingseiendom	6, 8, 9	<u>798 781 410</u>	<u>918 823 959</u>
Fordringer			
Kundefordringer	3	1 089 026 248	145 042 509
Andre kortsiktige fordringer		<u>123 998</u>	<u>123 750</u>
Sum fordringer		<u>1 089 150 246</u>	<u>145 166 259</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	5 210 784	281 697 926
Sum omløpsmidler		<u>1 893 142 440</u>	<u>1 345 688 144</u>
SUM EIENDELER		<u>1 893 142 440</u>	<u>1 347 737 674</u>

**M17 Utvikling AS konsern****Konsolidert balanse pr 31. desember***Alle tall i hele kroner*

	NOTE	2020 Konsern	2019 Konsern
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapitalen til morselskapets aksjonærer			
Aksjekapital	7, 12	510 000	510 000
Overkurs	12	24 990 000	24 990 000
Annen innskutt egenkapital	12	340 480	340 480
Annen opptjent egenkapital	12	220 818 640	3 529 689
Sum egenkapital		246 659 120	29 370 169
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	15	59 240 503	0
Sum avsetninger for forpliktelser		59 240 503	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 363 846 047	1 200 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 363 846 047	1 200 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 222 966	7 615 060
Annen kortsiktig gjeld	10	191 173 804	110 752 445
Sum kortsiktig gjeld		223 396 770	118 367 505
Sum gjeld		1 646 483 320	1 318 367 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 893 142 441	1 347 737 676

Oslo, 25.06.2021

Styret i M17 Utvikling AS

Arne Baumann
styrelederPål Magnus Aglen
styremedlemEven Jermstad
styremedlemSigbjørn Fondenes
styremedlemHerman Engesgaard
daglig leder



M17 Utvikling AS konsern

Konsolidert kontantstrømoppstilling

Alle tall i hele kroner

	2020	2019
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Ordinært resultat før skattekostnad	278 578 985	15 121 762
Periodens betalte skatt	0	0
Endring i beholdning	120 042 549	-33 654 248
Endring i kundefordringer	-943 983 739	-144 976 603
Endring i leverandørgjeld	24 607 906	5 485 415
Endring i andre tidsavgrensningsposter	1 063 611	1 624
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-519 690 688	-158 022 050
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	163 846 047	526 000 000
Innbetalinger forskudd fra kunder	79 357 500	110 752 498
Nedbetaling av ansvarlig lån	0	-20 482 743
Utbetaling av utbytte	0	-180 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	243 203 547	436 269 755
Netto kontantstrøm i perioden	-276 487 142	278 247 706
Kontanter per 01.01	281 697 926	3 450 220
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	5 210 784	281 697 926



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige selskap.

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer M17 Utvikling AS samt selskapets heleide datterselskaper - Middelthunet Næring AS og Middelthunsgate 17 Hjemmel AS. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Konsernsammensettingen har ikke endret seg i løpet av 2020 eller i 2019.

Inntektsføring/beholdningsføring

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført. Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

Husleie i datterselskap inntektsføres når den er opptjent, hvor inntektene regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående - og avskrives over forventet levetid med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

Estimater

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter. Ledelsen i selskapet utarbeider estimater og gjør forutsetninger knyttet til fremtiden. Fremtidige hendelser og endringer i rammebetingelser kan medføre at estimater og forutsetninger må endres.

Konsernets mest vesentlige regnskapsestimater er knyttet til følgende poster:

Utviklingseiendommer, kundefordringer og prosjektresultat.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen bygger på den indirekte metoden som er en av de anbefalte metodene i NRS (F) Kontantstrømoppstilling.

Note 2 - Konsernstruktur

Konsolidert årsregnskap består av M17 Utvikling AS (morselskap) og dets heleide datterselskap Middelthunet Næring AS og Middelthunsgate 17 Hjemmel AS. Alle selskapene har kontor i Oslo og det er ingen selskaper i konsernet som er utelatt fra konsolideringen. Tallene presentert under er på selskapsnivå og før konsolidering.

Selskap	Resultat i 2020	Egenkapital per 31.12.2020
M17 Utvikling AS	217 906 088	247 817 634
Middelthunet Næring AS	-605 061	-681 825
Middelthunsgate 17 Hjemmel AS	-12 075	40 973
Sum	217 288 952	247 176 782

Note 3 - Periodiserte prosjektinntekter

Konsernet har per 31.12.2020 periodiserte prosjektinntekter tilknyttet byggetrinn for prosjektet "Middelthunet" tilsvarende kr 1 089 026 248 (kr 145 042 509 per 31.12.2019). Inntektene periodiseres som omtalt i prinsippnoten.

Note 4 - Salgsinntekter

Salgsinntekter i 2020 og i 2019 er generert fra boligsalg og alt salg er generert i Oslo kommune.



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Note 5 - Lønnskostnader, antall ansatte mv

Det har ikke vært ansatte eller lønn i konsernet, verken for 2019 eller 2020.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til ledende personer, og det er heller ikke utbetalt styrehonorar

Obligatorisk tjenstepensjon

Konsernet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon og har derfor ikke etablert pensjonsordninger som oppfyller kravene

Revisor	2020	2019
Revisjon	40 738	56 075
Annen bistand	0	0

Beløpene er inkludert mva.

Note 6 - Utviklingseiendom

Konsernet har kjøpt tomt for utviklingsformål i Oslo kommune. Beholdningsført verdi av utviklingseiendom fordeler seg som følger:

Beholding	2020	2019
Beholdningsførte utviklingskostnader	692 522 719	826 136 883
Næring under oppføring	45 266 013	12 514 119
Beholdningsførte finanskostnader	60 992 678	80 172 957
Sum	798 781 410	918 823 959



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Note 7 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i M17 Utvikling AS per 31.12.2020 består av:

Type aksje	Antall	Pålydende	Sum aksjekapital
Ordinære aksjer	500	1 020,00	510 000

Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet. I generalforsamlingen gir hver aksje én stemme.

Eierstruktur

Aksjonærer per 31.12.2020 var:	Antall	Eierandel
OBOS Nye Hjem AS	250	50 %
Nordr Norge AS	250	50 %
Totalt antall aksjer	500	100 %

Note 8 - Transaksjoner med nærstående

Transaksjoner med nærstående parter	2020	2019
Kjøp av entreprenørtjenester fra Veidekke Entreprenør AS*	290 439 641	83 103 654
Kjøp av tjenester fra Nordr Norge AS	5 651 492	10 451 526
Kjøp av tjenester fra OBOS-konsernet	174 563	10 714 213
Sum	296 265 695	104 269 393

* Tall fra perioden 01.01.2020 til 31.08.2020, hvor selskapet ikke var nærstående etter 31.08.2020.



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Note 9 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Konsernet har et gjeldsbrevlån (byggelån) i DNB Bank ASA som sammen med en optrukket del av en byggekreditt samme sted pr. 31.12.2020 har saldo NOK 1 363 846 047. Lånet har saldo på NOK 1 200 000 000 og er avdragsfritt til det forfaller i sin helhet senest 01.05.2022. Lånet forrentes med 3 måneders NIBOR + 1,20% margin. I tillegg har selskapet en avtale om byggekreditt, med et rammebeløp på NOK 1 200 000 000, som pr. 31.12.2020 er optrukket til NOK 163 846 047.

Pantesikret gjeld per 31.12.2020:	1 363 846 047
Pantesikkerhet - 1. prioritet pålydende:	2 400 000 000
Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	1 847 775 325

Begge låneobjekter er pantesikret med 1. prioritets panterett i eiendommen (tomt og bygg under oppføring), Middelthunsgate nr. 15 og nr 17, gnr. 215, bnr. 226 og 228 i Oslo kommune. I tillegg er det stillet 1. prioritets panterett i 100% av aksjene i M17 Utvikling AS, pantsatt med henholdsvis 50% hver av OBOS Nye Hjem AS og Nordr Norge AS.

Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

Av regnskapslinjen "Annen kortsiktig gjeld" utgjør det vesentligste mottatt forskudd fra kunder.

	2020	2019
Forskudd fra kunder	190 110 000	110 752 500



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Note 11 - Garantier

Konsernet har påbegynt salg og produksjon av flere byggetrinn. I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selger stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse.

Konsernets garantiforpliktelser i henhold til bustadoppføringslova § 12 per 31.12.2020 er kr 113 769 600 (kr 0 per 31.12.2019). Per 31.12.2020 er konsernets garantiforpliktelser etter bustadoppføringslova § 47 (forskudd fra kunder) kr 381 632 000 (kr 0 per 31.12.2019).

Note 12 - Egenkapital

Egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen insk.EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	510 000	24 990 000	340 480	3 529 689	29 370 169
Årets resultat	0	0	0	217 288 952	217 288 952
Egenkapital 31.12.2020	510 000	24 990 000	340 480	220 818 640	246 659 121

Note 13 - Bank

Konsernet har ingen bundne midler per 31.12.2020

Note 14 - Hendelser etter balansedagen

Styret har vurdert den pågående situasjonene knyttet til Covid-19 og de virkninger dette har, og potensielt kan få for konsernets drift, egenkapital og likviditet.

Entreprenøren har sendt ut varsel om mulige forsinkelser i eiendomsprosjektene, med bakgrunn i pandemien og myndighetenes tiltak og restriksjoner knyttet til denne. Den mulige forsinkelsen dekkes av force majeure betingelser både i entreprisekontrakt og kjøpekontrakter, som gir både entreprenør og byggherre rett på fristforlengelse dersom forsinkelse oppstår. Entreprenøren har ikke trukket tilbake sitt generelle varsel, og vi har fortsatt en pandemi med strenge og inngripende tiltak, som kan gi usikkerhet om hvordan selskapet påvirkes. Gjennom 2020 har driften imidlertid gått som normalt, og det gjør den også pr. dato for avleggelse av årsregnskapet.



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2020

Note 15 - Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skatt	61 290 033	3 329 956
Skattekostnad ordinært resultat	61 290 033	3 329 956

Skattepliktig inntekt:

Resultat før skatt	278 578 985	15 121 762
Permanente forskjeller	0	15 692
Endring i midlertidige forskjeller	-375 889 642	-110 114 846
Avskåret rentefradrag	0	297 163
Skattepliktig inntekt	-97 310 658	-94 680 229

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats:

Resultat før skatt	278 578 985	15 121 762
Beregnet skatt av resultat før skatt	61 290 033	3 326 504
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	3 452
Sum	61 290 034	3 329 956
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2020	2019	Endring
Driftsmidler	-80 167 225	-89 074 694	-8 907 469
Varebeholdning	-144 863 210	475 387 942	620 251 152
Fordringer	1 088 872 364	145 042 509	-943 829 855
Gevinst- og tapskonto	-173 613 881	-217 017 351	-43 403 470
Sum	690 228 048	314 338 406	-375 889 642
Avskåret rentefradrag	-13 595 611	-13 595 611	0
Fremførbart underskudd	-407 357 425	-310 058 843	97 298 582
Grunnlag for beregning utsatt skatt	269 275 012	-9 316 048	-278 591 060
Utsatt skatt (22 %)	59 240 503	-2 049 530	-61 290 031



Til generalforsamlingen i M17 Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert M17 Utvikling AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til M17 Utvikling AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet M17 Utvikling AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - M17 Utvikling AS



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 med revisjonen 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 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

(2)



Uavhengig revisors beretning - M17 Utvikling AS



Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2021-06-28 20:16


This document package contains:


- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.




 Legally signed by
Pål Magnus Aglen
25.06.2021

 Legally signed by
Herman Engesgaard
25.06.2021

 Legally signed by
Even Jermstad
26.06.2021

 Legally signed by
Sigbjørn Fondenes
27.06.2021

 Legally signed by
Arne Baumann
27.06.2021

Årsregnskap 2020 M17 Utvikling AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 736 228



M17 Utvikling AS

Årsberetning 2020

Virksomhetens art

M17 Utvikling AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling, produksjon og salg av boligeiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet avlegges under denne forutsetning.

Prosjektrelatert informasjon

Selskapet har påbegynt salg og produksjon av alle byggetrinn tilknyttet prosjektet "Middelthunet". Pr. 31.12.2020 var det 73 usolgte leiligheter av totalt 329. Datterselskapet, Middelthunet Næring AS, har også påbegynt produksjon av næringsdelen av prosjektet. Produksjon av prosjektet forventes ferdigstilt september 2022.

For ytterligere informasjon henvises det til hjemmesidene nye.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/frogner/middelthunet og nordr.no/naering/var-portefolje/middelthunet-naering

Økonomi

For byggetrinn som er i produksjon inntektsfører selskapet i henhold til løpende avregning (salgsgrad x fullføringsgrad), mens for byggetrinn under utvikling beholdningsføres løpende utviklingskostnader og finanskostnader, mens salgskostnader og andre driftskostnader blir kostnadsført.

Årsregnskapet for 2020 (2019) viser en omsetning på 943,8 (155,5) millioner kroner og et årsresultat på 217,9 (12,3) millioner kroner.

Egenkapitalen ved årsskiftet var 247,8 (29,9) millioner kroner, og styret anser egenkapitalsituasjonen som forsvarlig.

Selskapet har finansiert tomtkjøp og produksjon med byggelån fra eksterne finansieringsinstitusjon og har således tilfredsstillende finansiering og likviditet.

Selskapet hadde i 2020 en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på -414,7 (-234,8) millioner kroner, ingen kontantstrøm fra investeringsaktiviteter og en positiv kontantstrøm på 138,2 (513) millioner kroner fra finansieringsaktiviteter.

Redegjørelse om den fremtidige utviklingen

Selskapet er prosjektbasert, og omsetning og prosjektbidrag vil variere i takt med salg og produksjon.

Finansiell risiko

Selskapet har likvide midler og ekstern finansiering. Svingningene i rentenivået vil kunne påvirke selskapets inntjening. Eksponeringen mot endringer i valutakurser er liten da det alt vesentlige av inntekter og kostnader er i norske kroner.



M17 Utvikling AS

Årsberetning 2020

Markedsrisiko

Selskapets virksomhet er knyttet til utvikling av boliger, og selskapet er således eskponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold, som endring i rentenivået, sysselsetting, realinntekt i husholdningen, samt utviklingen i norsk og til dels internasjonal økonomi.

Kredittrisiko

Selskapet vurderer kredittrisikoen som lav, da kundene betaler forskudd og leilighetene ikke blir overlevert før oppgjør er mottatt av eksterne megler.

Likviditetsrisiko

Ledelsen anser likviditeten i selskapet som god. Selskapet har byggelånsfinansiering for igangsatte prosjekt.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte, men leier inn en daglig leder som er mann. Styret består av fire menn. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn eller annen diskriminering.

Miljørapportering

Selskapet kjenner ikke til forhold ved virksomheten som har betydelig forurensende effekt på det ytre miljøet.

Forsknings- og utvikling

M17 Utvikling AS har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider i 2020.

Hendelser etter balansedagen

Styret har vurdert den pågående situasjonen knyttet til Covid-19 og de virkninger dette har, og potensielt kan få for selskapets drift, egenkapital og likviditet.

Entreprenøren har sendt ut varsel om mulige forsinkelser i eiendomsprosjektene, med bakgrunn i pandemien og myndighetenes tiltak og restriksjoner knyttet til denne. Den mulige forsinkelsen dekkes av force majeure betingelser både i entreprisekontrakt og kjøpekontrakter, som gir både entreprenør og byggherre rett på fristforlengelse dersom forsinkelse oppstår. Entreprenøren har ikke trukket tilbake sitt generelle varsel, og vi har fortsatt en pandemi med strenge og inngripende tiltak, som kan gi usikkerhet om hvordan selskapet påvirkes. Gjennoom 2020 har driften imidlertid gått som normalt og det gjør den også pr. dato for avleggelse av årsregnskapet.

Årsresultat og disponeringer

I 2020 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 217 906 088 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	217 906 088



M17 Utvikling AS

Årsberetning 2020

Oslo, 25.06.2021
Styret i M17 Utvikling AS

Arne Baumann
Styreleder

Even Jermstad
Styremedlem

Pål Magnus Aglen
Styremedlem

Sigbjørn Fondenes
Styremedlem

Herman Engesgaard
Daglig leder



M17 Utvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		943 829 855	155 511 769
Annen driftsinntekt		761 652	431 679
Sum driftsinntekter		<u>944 591 507</u>	<u>155 943 447</u>
Varekostnad		608 759 007	108 541 628
Annen driftskostnad	2	9 257 349	20 997 757
Sum driftskostnader		<u>618 016 356</u>	<u>129 539 385</u>
Driftsresultat		<u>326 575 151</u>	<u>26 404 062</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	5 413
Annen finanskostnad		47 208 372	10 644 301
Resultat av finansposter		<u>-47 208 372</u>	<u>-10 649 714</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>279 366 779</u>	<u>15 754 349</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	61 460 691	3 469 409
Årsresultat		<u>217 906 088</u>	<u>12 284 940</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-217 906 088	-4 071 066
Overført til udekket tap		0	-8 213 874
Sum overføringer		<u>-217 906 088</u>	<u>-12 284 940</u>

**M17 Utvikling AS**

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	0	1 910 077
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>1 910 077</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	140 054	140 054
Sum finansielle anleggsmidler		<u>140 054</u>	<u>140 054</u>
Sum anleggsmidler		<u>140 054</u>	<u>2 050 131</u>
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer	8	758 749 077	906 311 158
Fordringer			
Kundefordringer		1 089 026 248	145 042 509
Andre kortsiktige fordringer		123 998	123 750
Konsernfordringer	9	38 671 720	13 024 461
Sum fordringer		<u>1 127 821 965</u>	<u>158 190 719</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 171 372	281 642 082
Sum omløpsmidler		<u>1 891 742 415</u>	<u>1 346 143 960</u>
Sum eiendeler		<u>1 891 882 469</u>	<u>1 348 194 091</u>

**M17 Utvikling AS**

Balanse

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	510 000	510 000
Overkurs		24 990 000	24 990 000
Annen innskutt egenkapital		340 480	340 480
Sum innskutt egenkapital		<u>25 840 480</u>	<u>25 840 480</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		221 977 154	4 071 066
Sum opptjent egenkapital		<u>221 977 154</u>	<u>4 071 066</u>
Sum egenkapital	5	<u>247 817 634</u>	<u>29 911 546</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	3	59 550 614	0
Sum avsetning for forpliktelser		<u>59 550 614</u>	<u>0</u>
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 363 846 047	1 200 000 000
Leverandørgjeld		29 453 342	7 476 997
Konserngjeld	9	40 973	53 048
Annen kortsiktig gjeld		191 173 859	110 752 500
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 584 514 220</u>	<u>1 318 282 545</u>
Sum gjeld		<u>1 644 064 834</u>	<u>1 318 282 545</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 891 882 469</u>	<u>1 348 194 091</u>

Oslo, 25.06.2021
Styret i M17 Utvikling ASArne Baumann
StyrelederEven Jermstad
StyremedlemPål Magnus Aglen
StyremedlemSigbjørn Fondenes
StyremedlemHerman Engesgaard
Daglig leder



M17 Utvikling AS

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrøm er satt opp ved bruk av den indirekte metoden.

	2020	2019
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	279 366 779	15 754 349
Periodens betalte skatter	-	-
Endring i beholdningsverdi utviklingsprosjekter	147 562 081	-21 141 447
Endring i kundefordringer	-943 983 739	-144 976 603
Endring i leverandørgjeld	21 976 345	5 347 352
Endring i andre tidsavgrensede poster	80 409 036	-89 740 320
NETTO KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER (A)	-414 669 498	-234 756 669
INVESTERINGSAKTIVITETENE		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-	-
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	-	-
NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETENE (B)	-	-
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETENE		
Inn-/utbetaling ved opptak/nedbetaling av annen kortsiktig gjeld	-	-
Inn-/utbetaling ved opptak/nedbetaling av kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	163 846 047	526 000 000
Inn-/utbetaling ved endring av mellomværende med selskap i samme konsern	-25 647 259	-12 971 073
Inn-/utbetaling ved endring ansvarlig lån til FKS/TKS	-	-
Utbetaling av utbytte og konsernbidrag	-	-
NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGS- AKTIVITETENE (C)	138 198 788	513 028 927
SUM NETTO ENDRING I LIKVIDE MIDLER (A+B+C)	-276 470 710	278 272 258
Likviditetsbeholdning pr. 01.01	281 642 082	3 369 824
Likviditetsbeholdning pr. 31.12	5 171 372	281 642 082



M17 Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. I hjemmel av regnskapsloven § 3-9 2. ledd utarbeides det ikke konsernregnskap.

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Inntektsføring/aktivering

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garanti-arbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.



M17 Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Det er ingen ansatte i selskapet, men det leies inn en daglig leder som er mann.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr. 16 588 inkl. mva., hvorav alt er honorar for ordinær revisjon.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	61 460 691	3 469 409
Skattekostnad ordinært resultat	61 460 691	3 469 409

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	279 366 779	15 754 349
Permanente forskjeller	0	15 692
Endring i midlertidige forskjeller	-375 889 643	-110 599 028
Avskåret rentefradrag	0	297 163
Skattepliktig inntekt	-96 522 863	-94 531 824

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-80 167 225	-89 074 694	-8 907 469
Varebeholdning	-144 379 028	475 872 124	620 251 152
Fordringer	1 088 872 364	145 042 509	-943 829 855
Gevinst – og tapskonto	-173 613 881	-217 017 351	-43 403 470
Sum	690 712 231	314 822 588	-375 889 643
Akkumulert fremførbart underskudd	-406 432 009	-309 909 146	96 522 863
Avskåret rentefradrag	-13 595 611	-13 595 611	0
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	270 684 611	-8 682 169	-279 366 779
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	59 550 614	-1 910 077	-61 460 691



M17 Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i M17 Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	500	1 020,0	510 000
Sum	500		510 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Nordr Norge AS	250	50
OBOS Nye Hjem AS	250	50
Totalt antall aksjer	500	100

Note 5 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapi- tal	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1. 2020	510 000	24 990 000	340 480	4 071 066	29 911 546
Årets resultat				217 906 088	217 906 088
Egenkapital 31.12. 2020	510 000	24 990 000	340 480	221 977 154	247 817 634

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjon

Selskapet har et gjeldsbrevlån (byggelån) i DNB Bank ASA som sammen med en optrukket del av en byggekreditt samme sted pr. 31.12.2020 har saldo NOK 1 363 846 047. Lånet har saldo på NOK 1 200 000 000 og er avdragsfritt til det forfaller i sin helhet senest 01.05.2022. Lånet forrentes med 3 måneders NIBOR + 1,20% margin. I tillegg har selskapet en avtale om byggekreditt, med et rammebeløp på NOK 1 200 000 000, som pr. 31.12.2020 er optrukket til NOK 163 846 047.

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2020 :	kr 1 363 846 047
Pantsikkerhet - 1. prioritet pålydende:	kr 2 400 000 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	kr 1 891 882 469

Begge låneobjekter er pantsikret med 1. prioritets panterett i eiendommen (tomt og bygg under oppføring), Middelthunsgate nr. 15 og nr 17, gnr. 215, bnr. 226 og 228 i Oslo kommune. I tillegg er det stillet 1. prioritets panterett i 100% av aksjene i M17 Utvikling AS, pantsatt med henholdsvis 50% hver av OBOS Nye Hjem AS og Nordr Norge AS.



M17 Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 7 - Investeringer i datterselskap

M17 Utvikling AS eier 100 % av aksjene i to datterselskaper 31.12.2020, og har stemmerett for samtlige aksjer.

Selskapets navn	Eierandel	Anskaf- felseskost	Balanseført verdi	Resultat i 2020:	EK pr. 31.12.2020:
Middelthunsgate 17 Hjemmel AS	100 %	100 000	100 054	-12 075	40 973
Middelthunet Næring AS	100 %	40 000	40 000	-605 061	-681 825

Styret er av den oppfatning at det ikke er behov for nedskrivning på selskapets investeringer pr. 31.12.2020.

Note 8 - Utviklingseiendom

Selskapet eier tomt og bygg under oppføring i Middelthunsgate i Oslo kommune. Beholdningsført verdi av eiendommen fordeler seg som følger:

Beholding	2020	2019
Beholdningsførte utviklingskostnader	698 281 774	826 136 883
Beholdningsførte finanskostnader	60 467 303	80 174 275
Sum	758 749 077	906 311 158

Note 9 - Transaksjoner og mellomværende i samme konsern

Selskapet eier datterselskapet Middelthunet Næring AS og Middelthunsgate 17 Hjemmel AS. Pr. 31.12. utgjør mellomværende følgende:

Fordringer på Middelthunet Næring AS:

	2020	2019
Kortsiktige fordringer	38 671 720	13 024 461
Sum	38 671 720	13 024 461

Gjeld til Middelthunsgate 17 Hjemmel AS:

Kortsiktig gjeld	-40 973	-53 048
Sum	-40 973	-53 048



M17 Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 10 - Covid-19

Styret har vurdert den pågående situasjonen knyttet til Covid-19 og de virkninger dette har og potensielt kan få for selskapets drift, egenkapital og likviditet.

Innen signering av regnskapet for 2019 mottok selskapet varsel om mulige forsinkelser fra Veidekke Entreprenør, med bakgrunn i pandemien og myndighetenes tiltak og restriksjoner knyttet til denne. Den mulige forsinkelsen dekkes av force majeure betingelser både i entreprisekontrakt og kjøpekontrakter, som gir både entreprenør og byggherre rett på fristforlengelse dersom forsinkelse oppstår. Entreprenøren har ikke trukket tilbake sitt generelle varsel og vi har fortsatt en pandemi med strenge og inngripende tiltak, som gir usikkerhet om hvordan selskapet kan påvirkes. Gjennom 2020 har driften imidlertid gått som normalt, og det gjør den også pr. dato for avleggelse av årsregnskapet.