



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nina Rist-Christensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2022

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			
Salgsinntekt		1 466 355 000	943 830 000
Annen driftsinntekt		512 000	761 000
Sum inntekter		1 466 867 000	944 591 000
Kostnader			
Varekostnad		924 183 000	608 759 000
Annen driftskostnad	2	10 442 000	9 257 000
Sum kostnader		934 625 000	618 016 000
Driftsresultat		532 242 000	326 575 000
Annen finanskostnad		78 202 000	47 208 000
Sum finanskostnader		78 202 000	47 208 000
Netto finans		-78 202 000	-47 208 000
Ordinært resultat før skattekostnad		454 040 000	279 367 000
Skattekostnad på ordinært resultat	3	99 889 000	61 461 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		354 151 000	217 906 000
Årsresultat		354 151 000	217 906 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		354 151 000	217 906 000
Sum overføringer og disponeringer		354 151 000	217 906 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	140 000	140 000
Sum finansielle anleggsmidler		140 000	140 000
Sum anleggsmidler		140 000	140 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8	306 962 000	758 749 000
Sum varer		306 962 000	758 749 000
Fordringer			
Kundefordringer		2 555 269 000	1 089 026 000
Andre fordringer		124 000	124 000
Konsernfordringer	9	67 898 000	38 672 000
Sum fordringer		2 623 291 000	1 127 822 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		50 556 000	5 171 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		50 556 000	5 171 000
Sum omløpsmidler		2 980 809 000	1 891 742 000
SUM EIENDELER		2 980 949 000	1 891 882 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	510 000	510 000
Overkurs		24 990 000	24 990 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen innskutt egenkapital		340 000	340 000
Sum innskutt egenkapital		25 840 000	25 840 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		576 129 000	221 977 000
Sum opptjent egenkapital		576 129 000	221 977 000
Sum egenkapital		601 969 000	247 817 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	159 439 000	59 551 000
Sum avsetninger for forpliktelser		159 439 000	59 551 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		159 439 000	59 551 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 924 801 000	1 363 846 000
Leverandørgjeld		85 215 000	29 453 000
Kortsiktig konserngjeld		18 000	41 000
Annen kortsiktig gjeld		209 507 000	191 174 000
Sum kortsiktig gjeld		2 219 541 000	1 584 514 000
Sum gjeld		2 378 980 000	1 644 065 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 980 949 000	1 891 882 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,4	1 466 355 000	943 830 000
Annen driftsinntekt		512 000	762 000
Sum inntekter		1 466 867 000	944 592 000
Kostnader			
Varekostnad	8	924 183 000	608 759 000
Annen driftskostnad	5,8	11 568 000	10 045 000
Sum kostnader		935 751 000	618 804 000
Driftsresultat		531 116 000	325 788 000
Annen finanskostnad		78 203 000	47 209 000
Sum finanskostnader		78 203 000	47 209 000
Netto finans		-78 203 000	-47 209 000
Ordinært resultat før skattekostnad		452 913 000	278 579 000
Skattekostnad på ordinært resultat	15	99 648 000	61 290 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		353 265 000	217 289 000
Årsresultat		353 265 000	217 289 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	353 265 000	217 289 000
Sum overføringer og disponeringer		353 265 000	217 289 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	6,8,9	372 570 000	798 781 000
Sum varer		372 570 000	798 781 000
Fordringer			
Kundefordringer	3	2 555 269 000	1 089 026 000
Andre fordringer		128 000	124 000
Sum fordringer		2 555 397 000	1 089 150 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	50 604 000	5 211 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		50 604 000	5 211 000
Sum omløpsmidler		2 978 571 000	1 893 142 000
SUM EIENDELER		2 978 571 000	1 893 142 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,12	510 000	510 000
Overkurs	12	24 990 000	24 990 000
Annen innskutt egenkapital	12	340 000	340 000
Sum innskutt egenkapital		25 840 000	25 840 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	574 083 000	220 819 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		574 083 000	220 819 000
Sum egenkapital		599 923 000	246 659 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	15	158 889 000	59 241 000
Sum avsetninger for forpliktelser		158 889 000	59 241 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		158 889 000	59 241 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 924 801 000	1 363 846 000
Leverandørgjeld		85 451 000	32 223 000
Annen kortsiktig gjeld	10	209 506 000	191 174 000
Sum kortsiktig gjeld		2 219 758 000	1 587 243 000
Sum gjeld		2 378 647 000	1 646 484 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 978 570 000	1 893 143 000



Til generalforsamlingen i M17 Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til M17 Utvikling AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

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



- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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.

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. 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 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>

Oslo, 28. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-07-01 19:25


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.



 BankID Signing
Sigbjørn Fondenæs
2022-06-28

 BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2022-06-28

 BankID Signing
Arne Baumann
2022-07-02

 BankID Signing
Kristin Solerød Tronaas
2022-07-04

 BankID Signing
Even Jermstad
2022-07-05

Årsregnskap

Konsern

M17 Utvikling AS

2021

Organisasjonsnummer 988 736 228



M17 Utvikling AS

Årsberetning for 2021 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 31.12.2021 var det 29 usolgte leiligheter av totalt 330 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 2021 (2020) viser en omsetning på 1466,9 (944,6) millioner kroner og et årsresultat på 353,3 (217,3) millioner kroner.

Konsernets egenkapital ved årsskiftet var 599,9 (246,7) 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 2021 (2020) en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på -532,8 (-519,7) millioner kroner, ingen kontantstrøm fra investeringsaktiviteter og en positiv kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på 578,2 (243,2) millioner kroner.

Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 i 2020 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. Gjennom 2021 har driften imidlertid gått som normalt, og det gjør den også pr. dato for avleggelse av årsregnskapet.

Det er tegnet styreansvarforsikring i Nordr-konsernet. Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlaterelser knyttet til konsernet.

Oslo, 28.06.2022

Arne Baumann
styreleder

Pål Magnus Aglen
styremedlem

Even Jermstad
styremedlem

Sigbjørn Fondenes
styremedlem

Kristin S. Tronaas
daglig leder



M17 Utvikling AS konsern

Konsolidert resultatoppstilling

<i>Alle tall i hele kroner</i>	NOTE	2021	2020
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		Konsern	Konsern
Salgsinntekt	1, 4	1 466 354 992	943 829 855
Annen driftsinntekt		512 597	761 652
Sum driftsinntekter		1 466 867 589	944 591 507
Varekostnad	8	924 183 111	608 759 007
Annen driftskostnad	5, 8	11 567 842	10 044 937
Sum driftskostnader		935 750 953	618 803 944
Driftsresultat		531 116 636	325 787 563
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Rentekostnader		319	0
Annen finanskostnad		78 203 268	47 208 578
Netto finansresultat		-78 203 587	-47 208 578
Ordinært resultat før skattekostnad		452 913 049	278 578 985
Skattekostnad	15	99 648 488	61 290 033
ÅRSRESULTAT		353 264 561	217 288 952



M17 Utvikling AS konsern

Konsolidert balanse pr 31. desember

<i>Alle tall i hele kroner</i>	NOTE	2021	2020
EIENDELER		Konsern	Konsern
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	15	0	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>0</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
Utviklingseiendom	6, 8, 9	<u>372 570 229</u>	<u>798 781 410</u>
Fordringer			
Kundefordringer	3	2 555 268 665	1 089 026 248
Andre kortsiktige fordringer		<u>127 925</u>	<u>123 998</u>
Sum fordringer		<u>2 555 396 590</u>	<u>1 089 150 246</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	50 603 807	5 210 784
Sum omløpsmidler		<u>2 978 570 626</u>	<u>1 893 142 440</u>
SUM EIENDELER		<u>2 978 570 626</u>	<u>1 893 142 440</u>

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

	NOTE	2021 Konsern	2020 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	574 083 202	220 818 640
Sum egenkapital		599 923 682	246 659 120
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	15	158 888 991	59 240 503
Sum avsetninger for forpliktelser		158 888 991	59 240 503
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 924 801 266	1 363 846 047
Sum annen langsiktig gjeld		1 924 801 266	1 363 846 047
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		85 450 753	32 222 966
Annen kortsiktig gjeld	10	209 505 934	191 173 804
Sum kortsiktig gjeld		294 956 687	223 396 770
Sum gjeld		2 378 646 944	1 646 483 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 978 570 626	1 893 142 440

Oslo, 28.06.2022

Styret i M17 Utvikling AS

Arne Baumann
styrelederPål Magnus Aglen
styremedlemEven Jermstad
styremedlemSigbjørn Fondenes
styremedlemKristin S. Tronaas
daglig leder



M17 Utvikling AS konsern

Konsolidert kontantstrømoppstilling

Alle tall i hele kroner

	2021	2020
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Ordinært resultat før skattekostnad	452 913 049	278 578 985
Periodens betalte skatt	0	0
Endring i beholdning	426 211 181	120 042 549
Endring i kundefordringer	-1 466 242 417	-943 983 739
Endring i leverandørgjeld	53 227 787	24 607 906
Endring i andre tidsavgrensningsposter	1 059 932	1 063 611
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-532 830 468	-519 690 688
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	560 955 219	163 846 047
Innbetalinger forskudd fra kunder	17 268 271	79 357 500
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	578 223 490	243 203 547
Netto kontantstrøm i perioden	45 393 023	-276 487 142
Kontanter per 01.01	5 210 784	281 697 926
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	50 603 807	5 210 784



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2021

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 2021 eller i 2020.

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 2021

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 prosjekresultat.

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 2021	Egenkapital per 31.12.2021
M17 Utvikling AS	354 151 375	601 969 010
Middelthunet Næring AS	-852 189	-1 534 014
Middelthunsgate 17 Hjemmel AS	-34 625	6 348
Sum	353 264 561	600 441 344

Note 3 - Periodiserte prosjektinntekter

Konsernet har per 31.12.2021 periodiserte prosjektinntekter tilknyttet byggetrinn for prosjektet "Middelthunet" tilsvarende kr 2 555 268 665 (kr 1 089 026 248 per 31.12.2020). Inntektene periodiseres som omtalt i prinsippnoten.

Note 4 - Salgsinntekter

Salgsinntekter i 2021 og i 2020 er generert fra boligsalg og alt salg er generert i Oslo kommune.



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2021

Note 5 - Lønnskostnader, antall ansatte mv

Det har ikke vært ansatte eller lønn i konsernet, verken for 2020 eller 2021.

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	2021	2020
Revisjon	350 563	40 738
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	2021	2020
Beholdningsførte utviklingskostnader	283 474 481	692 522 719
Næring under oppføring	77 806 343	45 266 013
Beholdningsførte finanskostnader	11 289 405	60 992 678
Sum	372 570 229	798 781 410



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2021

Note 7 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i M17 Utvikling AS per 31.12.2021 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 31.12.2021 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	2021	2020
Kjøp av entreprenørtjenester fra Veidekke Entreprenør AS*	-	290 439 641
Kjøp av tjenester fra Nordr Norge AS	9 410 000	5 651 492
Kjøp av tjenester fra OBOS-konsernet	3 164 429	174 563
Sum	12 574 429	296 265 695

* 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 2021

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. 31.12.2021 har saldo NOK 1 924 801 266. 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.

Pantesikret gjeld per 31.12.2021:	1 924 801 266
Pantesikkerhet - 1. prioritet pålydende:	2 400 000 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	2 862 230 847

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.

	2021	2020
Forskudd fra kunder	202 210 000	190 110 000



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2021

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 31.12.2021 er kr 113 769 600 (kr 113 769 600 per 31.12.2020). Per 31.12.2021 er konsernets garantiforpliktelser etter bustadoppføringslova § 47 (forskudd fra kunder) kr 381 632 000 (kr 381 632 000 per 31.12.2019).

Note 12 - Egenkapital

Egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen insk.EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	510 000	24 990 000	340 480	220 818 640	246 659 120
Årets resultat	0	0	0	353 264 561	353 264 561
Egenkapital 31.12.2021	510 000	24 990 000	340 480	574 083 200	599 923 682

Note 13 - Bank

Konsernet har ingen bundne midler per 31.12.2021

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. Gjennom 2021 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 2021

Note 15 - Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skatt	99 648 488	61 290 033
Skattekostnad ordinært resultat	99 648 488	61 290 033

Skattepliktig inntekt:

Resultat før skatt	452 913 049	278 578 985
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-555 565 959	-375 889 642
Avskåret rentefradrag	0	0
Skattepliktig inntekt	-102 652 911	-97 310 658

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	452 913 049	278 578 985
Beregnet skatt av resultat før skatt	99 648 488	61 290 033
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	0
Sum	99 648 489	61 290 034
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:

	2021	2020	Endring
Driftsmidler	-72 150 502	-80 167 225	-8 016 723
Varebeholdning	-1 098 391 741	-144 863 210	953 528 531
Fordringer	2 555 227 356	1 088 872 364	-1 466 354 992
Gevinst- og tapskonto	-138 891 105	-173 613 881	-34 722 776
Sum	1 245 794 008	690 228 048	-555 565 960
Avskåret rentefradrag	-13 595 611	-13 595 611	0
Fremførbart underskudd	-509 975 710	-407 357 425	102 618 285
Grunnlag for beregning utsatt skatt	722 222 687	269 275 012	-452 947 675
Utsatt skatt (22 %)	158 888 991	59 240 503	-99 648 488



 BankID Signing
Sigbjørn Fondenes
2022-06-28

 BankID Signing
Pål Magnus Aglen
2022-06-28

 BankID Signing
Kristin Solerød Tronaas
2022-06-30

 BankID Signing
Arne Baumann
2022-07-02

 BankID Signing
Even Jermstad
2022-07-05

Årsregnskap 2021

M17 Utvikling AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 736 228

M17 Utvikling AS

Årsberetning 2021

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 selger og produserer parallellt alle byggetrinn tilknyttet prosjektet "Middelthunet". Pr. 31.12.2021 var det 29 usolgte leiligheter av totalt 330. Datterselskapet, Middelthunet Næring AS, er også i innspurt med produksjon av næringsdelen av prosjektet. Produksjon av prosjektet forventes ferdigstilt oktober 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 2021 (2020) viser en omsetning på 1466,4 (943,8) millioner kroner og et årsresultat på 354,1 (217,9) millioner kroner.

Egenkapitalen ved årsskiftet var 602 (247,8) millioner kroner, og styret anser egenkapitalsituasjonen som forsvarlig.

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

Selskapet hadde i 2021 en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på -486,3 (-414,7) millioner kroner, ingen kontantstrøm fra investeringsaktiviteter og en positiv kontantstrøm på 531,7 (138,2) 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. Eksposeringen mot endringer i valutakurser er liten da det alt vesentlige av inntekter og kostnader er i norske kroner.



M17 Utvikling AS

Årsberetning 2021

Markedsrisiko

Selskapets virksomhet er knyttet til utvikling av boliger, og selskapet 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

Selskapet vurderer kredittrisikoen som lav, da kundene betaler forskudd og leilighetene ikke blir overlevert før oppgjør er mottatt av eksternt 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 kvinne. 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 2021.

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. Gjennom 2020 har driften imidlertid gått som normalt og det gjør den også pr. dato for avleggelse av årsregnskapet.

Årsresultat og disponeringer

I 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 354 151 375 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	354 151 375



M17 Utvikling AS

Årsberetning 2021

Oslo, 28.06.2022

Styret i M17 Utvikling AS

Arne Baumann
Styreleder

Even Jermstad
Styremedlem

Pål Magnus Aglen
Styremedlem

Sigbjørn Fondenes
Styremedlem

Kristin Solerød Tronaas
Daglig leder



M17 Utvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		1 466 354 992	943 829 855
Annen driftsinntekt		512 597	761 652
Sum driftsinntekter		<u>1 466 867 589</u>	<u>944 591 507</u>
Varekostnad		924 183 111	608 759 007
Annen driftskostnad	2	10 441 934	9 257 349
Sum driftskostnader		<u>934 625 045</u>	<u>618 016 356</u>
Driftsresultat		<u>532 242 544</u>	<u>326 575 151</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		251	0
Annen finanskostnad		78 202 068	47 208 372
Resultat av finansposter		<u>-78 202 319</u>	<u>-47 208 372</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>454 040 225</u>	<u>279 366 779</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	99 888 850	61 460 691
Årsresultat		<u>354 151 375</u>	<u>217 906 088</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-354 151 375	-217 906 088
Sum overføringer		<u>-354 151 375</u>	<u>-217 906 088</u>



M17 Utvikling AS

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
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>140 054</u>
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer	8	306 962 182	758 749 077
Fordringer			
Kundefordringer		2 555 268 665	1 089 026 248
Andre kortsiktige fordringer		124 175	123 998
Konsernfordringer	9	67 898 218	38 671 720
Sum fordringer		<u>2 623 291 058</u>	<u>1 127 821 965</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		50 555 825	5 171 372
Sum omløpsmidler		<u>2 980 809 065</u>	<u>1 891 742 415</u>
Sum eiendeler		<u>2 980 949 119</u>	<u>1 891 882 469</u>

**M17 Utvikling AS****Balanse**

	Note	2021	2020
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		576 128 530	221 977 154
Sum opptjent egenkapital		<u>576 128 530</u>	<u>221 977 154</u>
Sum egenkapital	5	<u>601 969 010</u>	<u>247 817 634</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	3	159 439 464	59 550 614
Sum avsetning for forpliktelser		<u>159 439 464</u>	<u>59 550 614</u>
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 924 801 266	1 363 846 047
Leverandørgjeld		85 214 918	29 453 342
Konserngjeld	9	18 473	40 973
Annen kortsiktig gjeld		209 505 988	191 173 859
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 219 540 646</u>	<u>1 584 514 220</u>
Sum gjeld		<u>2 378 980 110</u>	<u>1 644 064 834</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 980 949 119</u>	<u>1 891 882 469</u>

Oslo, 28.06.2022
Styret i M17 Utvikling AS

Arne Baumann
Styreleder

Even Jermstad
Styremedlem

Pål Magnus Aglen
Styremedlem

Sigbjørn Fondenes
Styremedlem

Kristin Solerød Tronaas
Daglig leder



M17 Utvikling AS

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrøm er satt opp ved bruk av den indirekte metoden.

	2021	2020
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	454 040 225	279 366 779
Periodens betalte skatter	-	-
Endring i beholdningsverdi utviklingsprosjekter	451 786 895	147 562 081
Endring i kundefordringer	-1 466 242 417	-943 983 739
Endring i leverandørgjeld	55 761 576	21 976 345
Endring i andre tidsavgrensede poster	18 309 452	80 409 036
NETTO KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER (A)	-486 344 269	-414 669 498
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	560 955 219	163 846 047
Inn-/utbetaling ved endring av mellomværende med selskap i samme konsern	-29 226 498	-25 647 259
Inn-/utbetaling ved endring ansvarlig lån til FKS/TKS	-	-
Utbetaling av utbytte og konsernbidrag	-	-
NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGS- AKTIVITETENE (C)	531 728 721	138 198 788
SUM NETTO ENDRING I LIKVIDE MIDLER (A+B+C)	45 384 452	-276 470 710
Likviditetsbeholdning pr. 01.01	5 171 372	281 642 082
Likviditetsbeholdning pr. 31.12	50 555 825	5 171 372



M17 Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2021

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 2021

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

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

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2021 utgjør kr 186 250 inkl. mva., hvorav kr 135 000 er honorar for ordinær revisjon og kr 51 250 er honorar for revisjonsrelatert bistand.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	99 888 850	61 460 691
Skattekostnad ordinært resultat	99 888 850	61 460 691

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	454 040 225	279 366 779
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-553 737 445	-375 889 643
Skattepliktig inntekt	-99 697 219	-96 522 863

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	-72 150 502	-80 167 225	-8 016 722
Varebeholdning	-1 099 736 074	-144 379 028	955 357 046
Fordringer	2 555 227 356	1 088 872 364	-1 466 354 992
Gevinst – og tapskonto	-138 891 105	-173 613 881	-34 722 776
Sum	1 244 449 675	690 712 231	-553 737 445
Akkumulert fremførbart underskudd	-506 129 228	-406 432 009	99 697 219
Avskåret rentefradrag	-13 595 611	-13 595 611	0
Grunnlag for utsatt skatt	724 724 836	270 684 611	-454 040 225
Utsatt skatt (22 %)	159 439 464	59 550 614	-99 888 850



M17 Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2021

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. 2021	510 000	24 990 000	340 480	221 977 154	247 817 634
Årets resultat				354 151 375	354 151 375
Egenkapital 31.12. 2021	510 000	24 990 000	340 480	576 128 530	601 969 010

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. 31.12.2021 har saldo NOK 1 924 801 266. 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. 31.12.2021 er optrukket til NOK 724 801 266.

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2021 :	kr 1 924 801 266
Pantsikkerhet - 1. prioritet pålydende:	kr 2 400 000 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	kr 2 980 949 119

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.



M17 Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 7 - Investeringer i datterselskap

M17 Utvikling AS eier 100 % av aksjene i to datterselskaper 31.12.2021, og har stemmerett for samtlige aksjer.

Selskapets navn	Eierandel	Anskaf- felseskost	Balanseført verdi	Resultat i 2021:	EK pr. 31.12.2021:
Middelthunsgate 17 Hjemmel AS	100 %	100 000	100 054	-34 625	6 348
Middelthunet Næring AS	100 %	40 000	40 000	-852 190	-1 534 015

Styret er av den oppfatning at det ikke er behov for nedskrivning på selskapets investeringer pr. 31.12.2021.

Note 8 - Utviklingseiendom

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

Beholding	2021	2020
Beholdningsførte utviklingskostnader	297 400 042	698 281 773
Beholdningsførte finanskostnader	9 562 140	60 467 304
Sum	306 962 182	758 749 077

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:

	2021	2020
Kortsiktige fordringer	67 898 218	38 671 720
Sum	67 898 218	38 671 720

Gjeld til Middelthunsgate 17 Hjemmel AS:

Kortsiktig gjeld	-18 473	-40 973
Sum	-18 473	-40 973



M17 Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2021

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 det gir usikkerhet om hvordan selskapet kan påvirkes. Gjennom 2021 har driften imidlertid gått som normalt, og det gjør den også pr. dato for avleggelse av årsregnskapet.



M17 Utvikling AS

Org. nr. 988 736 228

Generalforsamlingsprotokoll

Ordinær generalforsamling for 2022 for M17 Utvikling AS ble avholdt på selskapets kontor samt at det var åpnet for deltakelse via telefon og videokonferanse etter forutgående innkalling i samsvar med aksjeloven. Alle sakene angitt nedenfor ble behandlet etter asl § 5-7.

I innkallelsen var det satt opp følgende saker til behandling:

1. Fastsetting av resultatregnskap og balanse.
2. Overføring av årets resultat i henhold til den fastsatte balanse.
3. Godkjenning av godtgjørelse til styre og revisor.
4. Eventuelt.

Arne Baumann åpnet generalforsamlingen og ble valgt som møteleder. Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelsen og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Pål Magnus Aglen valgt.

Følgende aksjonærer møtte:

OBOS Nye Hjem AS ved Arne Baumann med fullmakt for 250 aksjer.
Nordr Norge AS ved Pål Magnus Aglen med fullmakt for 250 aksjer.

Samtlige aksjer var dermed representert.

Deretter gikk man over til behandlingen av sakslisten:

1. Resultatregnskapet, balansen, noter samt årsberetning ble gjennomgått. Revisors beretning ble lest. Deretter ble resultatregnskapet og balansen fastsatt enstemmig.
2. Styrets forslag til overføring av årets resultat ble enstemmig vedtatt.
3. Revisors godtgjørelse ble vedtatt dekket etter regning. Det ble besluttet ikke å utbetale styrehonorar.
4. Under eventuelt ble det ikke tatt opp saker.

Generalforsamlingen ble deretter hevet.

FORNEBU, den __25 / _06__-2022

Arne Baumann

Pål Magnus Aglen



M17 Utvikling AS

Org. nr. 988 736 228

Protokoll fra styremøte den 28.06.2022

Møtet ble avholdt på selskapets kontor samt at det var åpnet for deltakelse via telefon og videokonferanse. Til stede fra styret var Arne Baumann, Even Jermstad, Pål Magnus Aglen og Sigbjørn Fondenes. Da mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede er styret beslutningsdyktig.

Til behandling forelå:

1. Behandling av årsregnskapet.
2. Eventuelt.

Deretter gikk man over til behandlingen av sakslisten.

1. Forslag til årsberetning, resultatregnskap, balanse og noter ble gjennomgått.

Styret foreslår resultatoverføring for regnskapsåret 2021 slik som vist i årsregnskapet.

Vedtak:

Styret vedtar den fremlagte årsberetningen, resultatregnskapets overføringer, balanse og noter som selskapets regnskap for 2021.

2. Under eventuelt ble det ikke tatt opp saker.

Oslo, 28.06.2022

Styret i M17 Utvikling AS

Arne Baumann
Styreleder

Even Jermstad
Styremedlem

Pål Magnus Aglen
Styremedlem

Sigbjørn Fondenes
Styremedlem

Kristin Solerød Tronaas
Daglig leder