



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 186 451  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: M28 BOLIG AS  
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 1  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Teigen Gregersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

### 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, 15.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	6	54 027 523	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>54 027 523</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnad	6	42 817 346	0
Konserninterne tjenester		0	348 646
Annen driftskostnad	5	584 303	
<b>Sum kostnader</b>		<b>43 401 649</b>	<b>348 646</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 625 874</b>	<b>-348 646</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		309 682	74 931
Annen renteinntekt		51 883	102 833
Annen finansinntekt		2 507	2 453
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>364 072</b>	<b>180 217</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 096 883	442 745
Annen rentekostnad		853	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 097 736</b>	<b>442 745</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 733 664</b>	<b>-262 528</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 515 752	-134 458
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 376 458</b>	<b>-476 716</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>5 376 458</b>	<b>-476 716</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 376 459	-476 716
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 376 459</b>	<b>-476 716</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			0
Investering i annet foretak i samme konsern		136 825 000	0
Lån til foretak i samme konsern	7	69 843 731	0
Andre fordringer		30 000	30 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>206 698 731</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>206 698 731</b>	<b>30 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Fast eiendom under utvikling	6	37 687 308	14 841 319
<b>Sum varer</b>		<b>37 687 308</b>	<b>14 841 319</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		42 600 523	0
Konsernfordringer			143 104 395
<b>Sum fordringer</b>		<b>42 600 523</b>	<b>143 104 395</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		0	15 633 139
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>0</b>	<b>15 633 139</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>80 287 831</b>	<b>173 578 853</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>286 986 562</b>	<b>173 608 853</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Selskapskapital	2	32 349	32 349
Overkurs		126 000	126 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>158 349</b>	<b>158 349</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 448 877	2 072 418
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 448 877</b>	<b>2 072 418</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>7 607 226</b>	<b>2 230 767</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 695 863	1 180 111
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 695 863</b>	<b>1 180 111</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	46 000 000
Gjeld til selskap i samme konsern	7	123 569 211	110 749 028
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>123 569 211</b>	<b>156 749 028</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>126 265 074</b>	<b>157 929 139</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		122 695 310	0
Leverandørgjeld		11 983 941	2 011 946
Kortsiktig konserngjeld	7	33 437	10 000
Annen kortsiktig gjeld		18 401 575	11 427 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>153 114 263</b>	<b>13 448 946</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>279 379 337</b>	<b>171 378 085</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>286 986 563</b>	<b>173 608 852</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 866220

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 186 451  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: M28 BOLIG AS  
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 1  
0161 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Teigen Gregersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 25.10.2021



Organisasjonsnr: 913 186 451  
M28 BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	6	54 027 523	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>54 027 523</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnad	6	42 817 346	0
Konserninterne tjenester		0	348 646
Annen driftskostnad	5	584 303	
<b>Sum kostnader</b>		<b>43 401 649</b>	<b>348 646</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 625 874</b>	<b>-348 646</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		309 682	74 931
Annen renteinntekt		51 883	102 833
Annen finansinntekt		2 507	2 453
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>364 072</b>	<b>180 217</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 096 883	442 745
Annen rentekostnad		853	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 097 736</b>	<b>442 745</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 733 664</b>	<b>-262 528</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 515 752	-134 458
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 376 458</b>	<b>-476 716</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>5 376 458</b>	<b>-476 716</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 376 459	-476 716
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 376 459</b>	<b>-476 716</b>



Organisasjonsnr: 913 186 451  
M28 BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap			0
Investering i annet foretak i samme konsern		136 825 000	0
Lån til foretak i samme konsern	7	69 843 731	0
Andre fordringer		30 000	30 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>206 698 731</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>206 698 731</b>	<b>30 000</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

Fast eiendom under utvikling	6	37 687 308	14 841 319
<b>Sum varer</b>		<b>37 687 308</b>	<b>14 841 319</b>

##### Fordringer

Kundefordringer		42 600 523	0
Konsernfordringer			143 104 395
<b>Sum fordringer</b>		<b>42 600 523</b>	<b>143 104 395</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		0	15 633 139
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>0</b>	<b>15 633 139</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>80 287 831</b>	<b>173 578 853</b>
-------------------------	--	-------------------	--------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>286 986 562</b>	<b>173 608 853</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	2	32 349	32 349
Overkurs		126 000	126 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>158 349</b>	<b>158 349</b>

##### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		7 448 877	2 072 418
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 448 877</b>	<b>2 072 418</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>7 607 226</b>	<b>2 230 767</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 695 863	1 180 111
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 695 863</b>	<b>1 180 111</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	46 000 000
Gjeld til selskap i samme konsern	7	123 569 211	110 749 028
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>123 569 211</b>	<b>156 749 028</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>126 265 074</b>	<b>157 929 139</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		122 695 310	0
Leverandørgjeld		11 983 941	2 011 946
Kortsiktig konserngjeld	7	33 437	10 000
Annen kortsiktig gjeld		18 401 575	11 427 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>153 114 263</b>	<b>13 448 946</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>279 379 337</b>	<b>171 378 085</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>286 986 563</b>	<b>173 608 852</b>



Organisasjonsnr: 913 186 451  
M28 BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6A, NO-0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i M28 Bolig AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for M28 Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better  
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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, 29. juni 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Rødal  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6ZDKX-AQ7TW-QZD2P-OPWND-1DVEG-DCIKY



## PENNEO

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

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

### Asbjørn Rødal

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-4255051

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-06-29 11:39:28Z



### Asbjørn Rødal

Partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-4255051

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-06-29 11:39:28Z



### Asbjørn Rødal

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-4255051

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-06-29 11:39:28Z



Penneo Dokumentnr: 6ZDKX-AQ7TW-QZD2P-OPWWD-1DVEG-DCIKY

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


#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?


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

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

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



 Legally signed by  
Anders Teigen Gregersen  
28.06.2021

 Legally signed by  
Martin Herlofsen Amholt  
28.06.2021

---

**M28 Bolig AS**

Org.nr. 913 186 451

**Årsregnskap 2020**

---



Legally signed by  
Anders Teigen Gregersen  
28.06.2021

Legally signed by  
Martin Herlofsen Amholt  
28.06.2021

## Resultatregnskap M28 Bolig AS

	Note	2020	2019
Prosjektinntekt	6	54 027 523	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>54 027 523</b>	<b>0</b>
Prosjektkostnad	6	42 817 346	0
Konserninterne tjenester		0	348 646
Annen driftskostnad	5	584 303	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>43 401 649</b>	<b>348 646</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 625 874</b>	<b>-348 646</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		309 682	74 931
Annen renteinntekt		51 883	102 833
Annen finansinntekt		2 507	2 453
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>364 072</b>	<b>180 218</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 096 883	442 745
Annen rentekostnad		853	1
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 097 736</b>	<b>442 746</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-3 733 664</b>	<b>-262 528</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 892 211</b>	<b>-611 174</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 515 752	-134 458
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>5 376 459</b>	<b>-476 716</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført annen egenkapital		5 376 459	-476 716
<b>Sum overføringer</b>		<b>5 376 459</b>	<b>-476 716</b>



Legally signed by  
Anders Teigen Gregersen  
28.06.2021

Legally signed by  
Martin Herlofsen Amholdt  
28.06.2021

## Balanse M28 Bolig AS

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>Eiendeler</b>			
Investeringer i datterselskap		136 825 000	0
Lån til foretak i samme konsern	7	69 843 731	0
Andre langsiktige fordringer		30 000	30 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>206 698 731</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>206 698 731</b>	<b>30 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varebeholdning</b>			
Fast eiendom under utvikling	6	37 687 308	14 841 319
<b>Sum varebeholdning</b>		<b>37 687 308</b>	<b>14 841 319</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		42 600 523	0
Fordringer på selskap i samme konsern		0	143 104 395
<b>Sum fordringer</b>		<b>42 600 523</b>	<b>143 104 395</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>0</b>	<b>15 633 139</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>80 287 831</b>	<b>173 578 853</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>286 986 563</b>	<b>173 608 853</b>



Legally signed by  
Anders Teigen Gregersen  
28.06.2021

Legally signed by  
Martin Herlofsen Arnholdt  
28.06.2021

## Balanse M28 Bolig AS

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	32 349	32 349
Overkurs		126 000	126 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>158 349</b>	<b>158 349</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 448 877	2 072 418
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 448 877</b>	<b>2 072 418</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>7 607 226</b>	<b>2 230 767</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	2 695 863	1 180 111
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 695 863</b>	<b>1 180 111</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	46 000 000
Gjeld til selskap i samme konsern	7	123 569 211	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>123 569 211</b>	<b>156 749 028</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		122 695 310	0
Leverandørgjeld		11 983 941	2 011 946
Gjeld til selskap i samme konsern	7	33 437	10 000
Annen kortsiktig gjeld		18 401 575	11 427 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>153 114 263</b>	<b>13 448 946</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>279 379 337</b>	<b>171 378 086</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>286 986 563</b>	<b>173 608 853</b>

Oslo, 28.06.2021  
Styret i M28 Bolig AS

Anders Teigen Gregersen  
Styreleder

Martin Herlofsen Arnholdt  
Styremedlem



---

## Noter til regnskapet M28 Bolig AS

---

 Legally signed by  
Anders Teigen Gregersen  
28.06.2021

 Legally signed by  
Martin Herlofsen Amholt  
28.06.2021

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Inntekts- og kostnadsføring av eiendomsprosjekter

Selskapet erverver og utvikler fast eiendom for videresalg. Selskapets prosjekter behandles i samsvar med løpende avregnings metode. Inntektsføring av kontraktene skjer i takt med beregnet fremdrift (fullføringsgrad). Fullføringsgraden beregnes som en funksjon av salgsgrad og produksjonsgrad. Produksjonsgraden estimeres basert på estimat på prosjektenes ferdigstillingsgrad. Salgsgraden beregnes som verdien av solgte kontrakter i forhold til forventede totale salgsinntekter for prosjektet.

#### 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.

#### Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt tilknyttet egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av en betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og en endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen så lenge de reverserer eller kan reverseres i samme periode. Skattefordel balanseføres i den grad fremtidig bruk kan sannsynliggjøres.



## Noter til regnskapet M28 Bolig AS

Legally signed by  
Anders Teigen Gregersen  
28.06.2021

Legally signed by  
Martin Herlofsen Amholt  
28.06.2021

### Note 2 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i M28 Bolig AS pr. 31.12.2020 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	32,35	32 349
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>32 349</b>

Aksjonærer	Antall	Eierandel %	Stemmeandel %
Neptune Bolig 4 AS	1000	100	100
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapitalUdekket tap	Sum egenkapital
<b>Egenkapital per 31.12.2019</b>	<b>32 349</b>	<b>126 000</b>	<b>2 072 418</b>	<b>2 230 767</b>
Årets resultat			5 376 459	5 376 459
<b>Egenkapital per 31.12.2020</b>	<b>32 349</b>	<b>126 001</b>	<b>7 448 877</b>	<b>7 607 226</b>



## Noter til regnskapet M28 Bolig AS

Legally signed by  
Anders Teigen Gregersen  
28.06.2021

Legally signed by  
Martin Herlofsen Amholt  
28.06.2021

### Note 4 - Skatt

Beregning av grunnlag for betalbar skatt	2020	2019	
Resultat før skatt	6 892 211	-611 174	
Permanente forskjeller	-2 432	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-18 305 400	-3 836 080	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-11 415 621</b>	<b>-4 447 254</b>	
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Skattesats betalbar skatt</b>	<b>22 %</b>	<b>22 %</b>	
<b>Betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Spesifikasjon av resultatført skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
Betalbar skatt	0	0	
Endring utsatt skatt	1 515 752	-134 458	
<b>Netto resultatført skattekostnad</b>	<b>1 515 752</b>	<b>-134 458</b>	
<b>Midlertidige forskjeller</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Endring</b>
Prosjekter, løpende avregnings metode	27 650 295	9 344 895	18 305 400
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>27 650 295</b>	<b>9 344 895</b>	<b>18 305 400</b>
Fremførbart underskudd	-15 396 373	-3 980 752	-11 415 621
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>12 253 922</b>	<b>5 364 143</b>	<b>6 889 779</b>
<b>Skattesats utsatt skatt</b>	<b>22 %</b>	<b>22 %</b>	
<b>Beregnet utsatt skatt</b>	<b>2 695 863</b>	<b>1 180 111</b>	<b>1 515 752</b>
<b>Balanseført utsatt skatt</b>	<b>2 695 863</b>	<b>1 180 111</b>	<b>1 515 752</b>



## Noter til regnskapet M28 Bolig AS

Legally signed by  
Anders Teigen Gregersen  
28.06.2021

Legally signed by  
Martin Herlofsen Amholt  
28.06.2021

### Note 5 - Ansatte, godtgjørelser m.v

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er følgelig heller ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Kostnadsførte honorarer og godtgjørelser til styret og revisor:

	2020	2019
Styrehonorar	0	0
Revisjonstjenester (beløp inkl mva)	329 036	27 698
Andre tjenester fra revisor (beløp inkl mva)	250 799	19 925
<b>Sum</b>	<b>579 835</b>	<b>47 623</b>

### Note 6 - Fast eiendom under utvikling

<b>Balansførte prosjektkostnader per 31.12.2019</b>	<b>14 841 319</b>
Tilgang prosjektkostnader 2020	65 663 335
Resultatført prosjektkostnader 2020	-42 817 346
<b>Balansførte prosjektkostnader per 31.12.2020</b>	<b>37 687 308</b>

<b>Akk. opptjente kontraktsinntekter per 31.12.2019</b>	<b>0</b>
Resultatført kontraktsinntekt 2020	54 027 523
Mottatt kontraktsinntekt 2020	0
<b>Akk. opptjente kontraktsinntekter per 31.12.2020</b>	<b>54 027 523</b>

### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	69 843 731	143 104 395
<b>Sum</b>	<b>69 843 731</b>	<b>143 104 395</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	123 569 211	110 749 028
Leverandørgjeld innen konsern	33 437	10 000
<b>Sum</b>	<b>123 602 649</b>	<b>110 759 028</b>


Selskapet er endel av en konsernkonto ordning hvor Neptune Properties AS står som eier.




---

## Noter til regnskapet M28 Bolig AS

---

 Legally signed by  
Anders Teigen Gregersen  
28.06.2021

 Legally signed by  
Martin Herlofsen Amholt  
28.06.2021

### Note 8 - Andre forhold

Covid-19 viruset ('korona') hadde i 2020 en negativ påvirkning på norsk -og internasjonal økonomi, og har skapt stor grad av usikkerhet og uforutsigbarhet for norsk økonomi generelt og også boligmarkedet spesielt. Dette har også fortsatt inn i 2021. Selskapet har iverksatt tiltak for å redusere risikoen i pågående prosjekter og vurderer løpende om man skal iverksette ytterligere tiltak også for å begrense de mulige negative finansielle effektene for selskapet. Som et etablert boligutviklingselskap er likevel selskapet godt posisjonert når markedet på et senere tidspunkt normaliseres.