



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 186 451
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: M28 BOLIG AS
Forretningsadresse: C/O Gjelsten Bolig AS
Lilleakerveien 8
0283 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Martin Arnholdt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	2	137 525 565	282 372 912
Annen driftsinntekt		50 000	
Sum inntekter		137 575 565	282 372 912
Kostnader			
Prosjektkostnad	2	135 594 040	280 484 114
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	160 934	91 486
Sum kostnader		135 754 974	280 575 600
Driftsresultat		1 820 591	1 797 311
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 488 695	
Annen renteinntekt		5 692	30 224
Sum finansinntekter		1 494 387	30 224
Annen rentekostnad		1 030	18
Sum finanskostnader		1 030	18
Netto finans		1 493 357	30 206
Ordinært resultat før skattekostnad		3 313 947	1 827 517
Skattekostnad	4	729 068	402 053
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 584 879	1 425 464
Årsresultat		2 584 879	1 425 464
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 584 879	1 425 464
Totalresultat		2 584 879	1 425 464
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		6 262 347	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført annen egenkapital			1 425 464
Overført annen innskutt egenkapital		-3 677 468	
Sum overføringer og disponeringer		2 584 879	1 425 464



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	359 318	
Sum immaterielle eiendeler		359 318	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			136 825 000
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum finansielle anleggsmidler			136 825 000
Sum anleggsmidler		359 318	136 825 000
Omløpsmidler			
Varer			
Leiligheter under oppføring	2, 8		252 855 335
Sum varer			252 855 335
Fordringer			
Kundefordringer	2	188 250	2 101 976
Opptjente prosjektinntekter	2		
Andre kortsiktige fordringer		781 382	
Konsernfordringer	5	24 215 839	62 988 258
Sum fordringer		25 185 470	65 090 234
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 462 881	1 679 030
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 462 881	1 679 030
Sum omløpsmidler		26 648 351	319 624 599
SUM EIENDELER		27 007 669	456 449 599

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	32 349	32 349
Overkurs	7	2 873	126 000
Sum innskutt egenkapital		35 222	158 349
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		294 341
Sum opptjent egenkapital			294 341
Sum egenkapital		35 222	452 690
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		677 916
Sum avsetninger for forpliktelser			677 916
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	677 916
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		295 878 001
Leverandørgjeld			9 406 875
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	5	25 339 183	106 075 699
Annen kortsiktig gjeld		1 633 263	43 958 419
Sum kortsiktig gjeld		26 972 446	455 318 993
Sum gjeld		26 972 446	455 996 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 007 669	456 449 599



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 539284

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Martin Arnholdt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 913 186 451
M28 BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	2	137 525 565	282 372 912
Annen driftsinntekt		50 000	
Sum inntekter		137 575 565	282 372 912
Kostnader			
Prosjektkostnad	2	135 594 040	280 484 114
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	160 934	91 486
Sum kostnader		135 754 974	280 575 600
Driftsresultat		1 820 591	1 797 311
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 488 695	
Annen renteinntekt		5 692	30 224
Sum finansinntekter		1 494 387	30 224
Annen rentekostnad		1 030	18
Sum finanskostnader		1 030	18
Netto finans		1 493 357	30 206
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	3 313 947	1 827 517
Ordinært resultat etter skattekostnad		729 068	402 053
Årsresultat		2 584 879	1 425 464
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 584 879	1 425 464
Totalresultat		2 584 879	1 425 464
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		6 262 347	
Overført annen egenkapital			1 425 464
Overført annen innskutt egenkapital		-3 677 468	
Sum overføringer og disponeringer		2 584 879	1 425 464



Organisasjonsnr: 913 186 451
M28 BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	359 318	
Sum immaterielle eiendeler		359 318	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			136 825 000
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum finansielle anleggsmidler			136 825 000
Sum anleggsmidler		359 318	136 825 000
Omløpsmidler			
Varer			
Leiligheter under oppføring	2, 8		252 855 335
Sum varer			252 855 335
Fordringer			
Kundefordringer	2	188 250	2 101 976
Opptjente prosjektinntekter	2		
Andre kortsiktige fordringer		781 382	
Konsernfordringer	5	24 215 839	62 988 258
Sum fordringer		25 185 470	65 090 234
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 462 881	1 679 030
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 462 881	1 679 030
Sum omløpsmidler		26 648 351	319 624 599
SUM EIENDELER		27 007 669	456 449 599
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	32 349	32 349
Overkurs	7	2 873	126 000
Sum innskutt egenkapital		35 222	158 349



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		294 341
Sum opptjent egenkapital			294 341
Sum egenkapital		35 222	452 690
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		677 916
Sum avsetninger for forpliktelses			677 916
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	677 916
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		295 878 001
Leverandørgjeld			9 406 875
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	5	25 339 183	106 075 699
Annen kortsiktig gjeld		1 633 263	43 958 419
Sum kortsiktig gjeld		26 972 446	455 318 993
Sum gjeld		26 972 446	455 996 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 007 669	456 449 599



Organisasjonsnr: 913 186 451
M28 BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



M28 Bolig AS

Org.nr. 913 186 451

Årsregnskap 2022

Penneo Dokumentnøkkel: 1K7MF-U8N52-3CUSW-8J8WW-NV7UP-B5G03



Resultatregnskap

M 28 Bolig AS

	Note	2022	2021
Prosjektinntekt	2	137 525 565	282 372 912
Annen driftsinntekt		50 000	0
Sum driftsinntekter		137 575 565	282 372 912
Prosjektkostnad	2	135 594 040	280 484 114
Annen driftskostnad	3	160 934	91 486
Sum driftskostnader		135 754 974	280 575 600
Driftsresultat		1 820 591	1 797 311
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 488 695	0
Annen renteinntekt		5 692	30 224
Sum finansinntekter		1 494 387	30 224
Annen rentekostnad		1 030	18
Sum finanskostnader		1 030	18
Resultat av finansposter		1 493 357	30 206
Resultat før skattekostnad		3 313 947	1 827 517
Skattekostnad	4	729 068	402 053
Resultat		2 584 879	1 425 464
Årsresultat		2 584 879	1 425 464
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		6 262 347	0
Overført annen egenkapital		0	1 425 464
Overført annen innskutt egenkapital		-3 677 468	0
Sum overføringer		2 584 879	1 425 464

Penneo Dokumentnøkkel: 1K7IM-U8M52-3CUSW-8J8WW-NV7UP-B5G03



Balanse			
M 28 Bolig AS			
	Note	31.12.2022	31.12.2021
Eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	359 318	0
Sum immaterielle eiendeler		359 318	0
Investeringer i datterselskap		0	136 825 000
Sum finansielle anleggsmidler		0	136 825 000
Sum anleggsmidler		359 318	136 825 000
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Leiligheter under oppføring	2, 8	0	252 855 335
Sum varebeholdning		0	252 855 335
Fordringer			
Kundefordringer	2	188 250	2 101 976
Fordringer på selskap i samme konsern	5	24 215 839	62 988 258
Andre kortsiktige fordringer		781 382	0
Sum fordringer		25 185 470	65 090 234
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 462 881	1 679 030
Sum omløpsmidler		26 648 351	319 624 599
Sum eiendeler		27 007 669	456 449 599

Penneo Dokumentnøkkel: 1K7IM-U8M52-3CUSW-8J8WW-NV7UP-B5G03



Balanse			
M 28 Bolig AS			
	Note	31.12.2022	31.12.2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	32 349	32 349
Overkurs	7	2 873	126 000
Sum innskutt egenkapital		35 222	158 349
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	0	294 341
Sum opptjent egenkapital		0	294 341
Sum egenkapital		35 222	452 690
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	0	677 916
Sum avsetning for forpliktelser		0	677 916
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	295 878 001
Leverandørgjeld		0	9 406 875
Gjeld til selskap i samme konsern	5	25 339 183	106 075 699
Annen kortsiktig gjeld		1 633 263	43 958 419
Sum kortsiktig gjeld		26 972 446	455 318 993
Sum gjeld		26 972 446	455 996 909
Sum egenkapital og gjeld		27 007 669	456 449 599

Oslo, 30.03.2023
Styret i M28 Bolig AS

Anders Teigen Gregersen
Styreleder

Kristoffer Listerud Jansen
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 1K7IM-U8N52-3CUSW-8J8WW-NV7UP-B5G03



Noter til regnskapet M 28 Bolig AS

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

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. 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 i prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene i prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 1K7IM-U8N52-3CUSW-8J8WW-NV7UP-BSGO3



Noter til regnskapet M 28 Bolig AS

Note 2 - Leiligheter under oppføring

Balanseførte prosjektkostnader per 31.12.2021	252 855 335
Tilgang prosjektkostnader 2022	218 761 595
Resultatført prosjektkostnader 2022	471 616 931
Balanseførte prosjektkostnader per 31.12.2022	0

Akk. opptjente kontraktsinntekter per 31.12.2021	2 101 976
Resultatført kontraktsinntekt 2022	137 525 565
Kostnad opptjent kontraktsinntekt 2022	135 594 040
Akk. opptjente kontraktsinntekter per 31.12.2022	4 033 501

Til gode oppgjør overleverte leiligheter utgjør NOK 188 250 pr.31.12.22

Note 3 - 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:

	2022	2021
Styrehonorar	0	0
Revisjonstjenester (beløp inkl mva)	157 750	85 488
Andre tjenester fra revisor (beløp inkl mva)	0	0
Sum	157 750	85 488

Penneo Dokumentnøkkel: 1K71M-U8N52-3CUSW-8J8WW-NV7UP-BSGO3



Noter til regnskapet M 28 Bolig AS

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 766 302	0
Endring i utsatt skatt	-1 037 234	402 053
Skattekostnad ordinært resultat	729 068	402 053
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 313 947	1 827 517
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	32 803 016	-14 519 459
Avgitt konsernbidrag	-8 028 649	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-28 088 315	0
Skattepliktig inntekt	0	-12 691 942
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 766 303	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 766 303	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Tilvirkningskontrakter	0	2 101 976	2 101 976
Varebeholdning	0	29 067 777	29 067 777
Avsetninger mv	-1 633 263	0	1 633 263
Sum	-1 633 263	31 169 753	32 803 016
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-28 088 315	-28 088 315
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-1 633 263	3 081 439	4 714 702
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-359 318	677 916	1 037 234

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	20 955 839	62 988 258
Konsernbidrag mottatt	3 260 000	0
Sum	24 215 839	62 988 258
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	17 310 534	106 075 699
Konsernbidrag avgitt	8 028 649	0
Sum	25 339 183	106 075 699



Noter til regnskapet M 28 Bolig AS

Note 6 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i M 28 Bolig AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	32,35	32 349
Sum	1 000		32 349

Aksjonærer	Antall	Eierandel %	Stemmeandel %
Neptune Bolig 4 AS	1000	100	100
Totalt antall aksjer	1000	100	100

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen (Innskutt) egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 31.12.2021	32 349	126 000	294 341	452 690
Mottatt konsernbidrag uten skatt			3 260 000	3 260 000
Avgitt konsernbidrag netto etter skatt		-123 126	-6 139 220	-6 262 346
Årets resultat			2 584 879	2 584 879
Egenkapital per 31.12.2022	32 349	2 874	0	35 223

Note 8 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pant sikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Byggelån DNB	0	-295 878 001
Sum	0	-295 878 001
Regnskapsført verdi av pant sikrede eiendeler		
Leiligheter under oppføring	0	252 855 335
Sum	0	252 855 335

Penneo Dokumentnøkkel: 1K7IM-U8N52-3CUSW-8J8WW-NV7UP-BSG03



Posteringsdokumentasjon

Posteringer

Klient M28 Bolig AS
Fødsels-/org.nr 913 186 451

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
Tilleggsposteringer				
T1	Prosjekt			
31.12.2022	KB BRL allerede avregnet i kjøpesummen	3 243 980,00	1320 Lån til selskap samme konsern (sp. 226)	4410 Varekost ved salg
31.12.2022	Nette lev gjeld	937 498,00	1745 Forhåndsbetaalt til leverandør	2400 Leverandørgjeld
31.12.2022	Rentekostnad som prosjektkostnad	2 862 058,83	4410 Varekost ved salg	8130 Rentekostn. foretak i konsern
T2				
31.12.2022	EK korreksjoner	1 047 684,84	2050 Annen egenkapital	203000 Annen innskutt egenkapital
31.12.2022	EK korreksjoner	753 343,83	203000 Annen innskutt egenkapital	2080 Udekket tap
31.12.2022	EK korreksjoner	123 126,64	2020 Overkursfond	203000 Annen innskutt egenkapital
Disponeringer				
D6	Disponeringer			
31.12.2022	Utsatt skatt	1 037 234,00	2120 Utsatt skatt	832000 Endring utsatt skatt
31.12.2022	Utsatt skatt	359 318,00	1070 Utsatt skattefordel	2120 Utsatt skatt
31.12.2022	Overført til udekket tap	3 677 467,65	203000 Annen innskutt egenkapital	899000 Overført til udekket tap
Konsernbidrag				
K1	Konsernbidrag fra Neptune Properties AS			
31.12.2022	Annen innskutt egenkapital	3 260 000,00		203000 Annen innskutt egenkapital
31.12.2022	Fordring konsernbidrag	3 260 000,00	156000 mellomværende konsernselskaper	
K2	Konsernbidrag til M28 Barnehage AS			
31.12.2022	Annen egenkapital	896 892,00	893500 Avsatt konsernbidrag	
31.12.2022	Skattekostnad i resultatregnskapet	252 969,00	830100 Betalbar skatt	
31.12.2022	Skyldig konsernbidrag	1 149 861,00		292500 Skyldig konsernbidrag
K3	Konsernbidrag til Neptune Properties AS			
31.12.2022	Annen egenkapital	5 365 455,00	893500 Avsatt konsernbidrag	
31.12.2022	Skattekostnad i resultatregnskapet	1 513 333,00	830100 Betalbar skatt	
31.12.2022	Skyldig konsernbidrag	6 878 788,00		292500 Skyldig konsernbidrag

Maestro Ansoppjør

M28 Bolig AS

Side 1

Femno Dokumentnøkkel: 1K7IM-U8NS2-3CUSW-8J8WW-N7UF-B5G03



Penneo Dokumentnøkkel: 1K7IM-U8NS2-3CU5W-8J8WW-NV7UF-B5G03

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
	Vi bekrefter herved at ovennevnte posteringer er utført på bakgrunn av instruks fra oss.			
Oslo, 30.03.2023				
.....				
Martin Arnholdt				

Side 2

M28 Bolig AS

Maestro Ansoppjør



PENNEO

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

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

Anders Teigen Gregersen

Underskriver 1

Serienummer: 9578-5994-4-505064

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-31 11:56:17 UTC



Kristoffer Listerud Jansen

Underskriver 2

Serienummer: 9578-5998-4-1492412

IP: 88.88.xxx.xxx

2023-03-31 13:25:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1K7MF-U8M52-3CUSW-8J8WW-NV7UP-B5G03

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/validator>



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

Tel: +47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i M28 Bolig AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for M28 Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: W7QN4-JGMPN-4BIM5C-3XTMQ-EBAWZ-ETIDZ



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
M28 Bolig AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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.
- evaluerer 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 tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 30. mars 2023
Deloitte AS

Sturle Holseter
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: W7QN4-JGMPN-4BIM5C-3XTMQ-EBAWZ-ETIDZ



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."

Sturle Holseter

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-359375

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-31 08:54:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W7QN4-JGMPN-4BMS-3XTMQ-EBAWZ-ETIDZ

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/validator>