



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 889 224  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MEGLERGÅRDEN BOLIG AS  
Forretningsadresse: c/o Stor-Oslo Eiendom AS  
Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arild Rygg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2022

### 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, 29.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	7		
Salg av bolig	7	172 830 757	224 122 079
<b>Sum inntekter</b>		<b>172 830 757</b>	<b>224 122 079</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	7	106 759 679	170 502 055
Annen driftskostnad	2	5 870 701	477 183
<b>Sum kostnader</b>	9	<b>112 630 380</b>	<b>170 979 238</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>60 200 377</b>	<b>53 142 841</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 10		
Annen renteinntekt		5 588	5 219
Annen finansinntekt	10	7 258	4 647
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 846</b>	<b>9 866</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3, 10	1 511 082	612 051
Annen rentekostnad			272
Annen finanskostnad	10		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 511 082</b>	<b>612 323</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 498 236</b>	<b>-602 457</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>58 702 141</b>	<b>52 540 384</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	12 914 471	11 558 884
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>45 787 670</b>	<b>40 981 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>45 787 670</b>	<b>40 981 500</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>45 787 670</b>	<b>40 981 500</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>45 787 670</b>	<b>40 981 500</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			2 957 111
Avsatt til annen egenkapital		45 787 670	38 024 389
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>45 787 670</b>	<b>40 981 500</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	7, 8	345 305 655	202 909 751
<b>Sum varer</b>		<b>345 305 655</b>	<b>202 909 751</b>
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	3	25 863 851	
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 863 851</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		655 151	14 166 157
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>655 151</b>	<b>14 166 157</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>371 824 657</b>	<b>217 075 908</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>371 824 657</b>	<b>217 075 908</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	90 000	90 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	20 173 804	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 263 804</b>	<b>90 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	72 421 947	38 024 390
Udisponert resultat	5		
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>72 421 947</b>	<b>38 024 390</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>92 685 751</b>	<b>38 114 390</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	28 406 268	9 801 750
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>28 406 268</b>	<b>9 801 750</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	227 782 307	144 213 392
Øvrig langsiktig gjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>227 782 307</b>	<b>144 213 392</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>256 188 575</b>	<b>154 015 142</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		38 500	13 362 484
Kortsiktig konserngjeld	3	11 390 112	21 393
Annen kortsiktig gjeld		11 521 719	11 562 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 950 331</b>	<b>24 946 377</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>279 138 907</b>	<b>178 961 519</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>371 824 657</b>	<b>217 075 908</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 123882

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 889 224  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MEGLERGÅRDEN BOLIG AS  
Forretningsadresse: c/o Stor-Oslo Eiendom AS  
Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Arild Rygg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.02.2022



Organisasjonsnr: 921 889 224  
MEGLERGÅRDEN BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	7		
Salg av bolig	7	172 830 757	224 122 079
<b>Sum inntekter</b>		<b>172 830 757</b>	<b>224 122 079</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	7	106 759 679	170 502 055
Annen driftskostnad	2	5 870 701	477 183
<b>Sum kostnader</b>	<b>9</b>	<b>112 630 380</b>	<b>170 979 238</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>60 200 377</b>	<b>53 142 841</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 10		
Annen renteinntekt		5 588	5 219
Annen finansinntekt	10	7 258	4 647
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 846</b>	<b>9 866</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3, 10	1 511 082	612 051
Annen rentekostnad			272
Annen finanskostnad	10		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 511 082</b>	<b>612 323</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 498 236</b>	<b>-602 457</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	12 914 471	11 558 884
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>45 787 670</b>	<b>40 981 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>45 787 670</b>	<b>40 981 500</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>45 787 670</b>	<b>40 981 500</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>45 787 670</b>	<b>40 981 500</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			2 957 111
Avsatt til annen egenkapital		45 787 670	38 024 389
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>45 787 670</b>	<b>40 981 500</b>





Organisasjonsnr: 921 889 224  
MEGLERGÅRDEN BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		
---------------------	---	--	--

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8		
--	---	--	--

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	3		
------------------------------------	---	--	--

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
--------------------------	--	----------	----------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Lager av varer og annen beholdning	7, 8	345 305 655	202 909 751
<b>Sum varer</b>		<b>345 305 655</b>	<b>202 909 751</b>

##### Fordringer

Konsernfordringer	3	25 863 851	
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 863 851</b>	

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		655 151	14 166 157
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>655 151</b>	<b>14 166 157</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>371 824 657</b>	<b>217 075 908</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>371 824 657</b>	<b>217 075 908</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	90 000	90 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	20 173 804	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 263 804</b>	<b>90 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	72 421 947	38 024 390
Udisponert resultat	5		
Udekket tap	5		



<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>72 421 947</b>	<b>38 024 390</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>92 685 751</b>	<b>38 114 390</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	28 406 268	9 801 750
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>28 406 268</b>	<b>9 801 750</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	227 782 307	144 213 392
Øvrig langsiktig gjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>227 782 307</b>	<b>144 213 392</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>256 188 575</b>	<b>154 015 142</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		38 500	13 362 484
Kortsiktig konserngjeld	3	11 390 112	21 393
Annen kortsiktig gjeld		11 521 719	11 562 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 950 331</b>	<b>24 946 377</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>279 138 907</b>	<b>178 961 519</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>371 824 657</b>	<b>217 075 908</b>



Organisasjonsnr: 921 889 224  
MEGLERGÅRDEN BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsregnskap 2021 Meglergården Bolig AS



## Resultatregnskap

### Meglergården Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salg av bolig	7	172 830 757	224 122 079
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>172 830 757</b>	<b>224 122 079</b>
Varekostnad	7	106 759 679	170 502 055
Annen driftskostnad	2	5 870 701	477 183
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>9</b>	<b>112 630 380</b>	<b>170 979 238</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>60 200 377</b>	<b>53 142 841</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 588	5 219
Annen finansinntekt	10	7 258	4 647
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3, 10	1 511 082	612 051
Annen rentekostnad		0	272
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 498 236</b>	<b>-602 457</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>58 702 141</b>	<b>52 540 384</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	12 914 471	11 558 884
Ordinært resultat		45 787 670	40 981 500
<b>Årsresultat</b>		<b>45 787 670</b>	<b>40 981 500</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		45 787 670	38 024 389
Overført til udekket tap		0	-2 957 111
<b>Sum overføringer</b>	<b>5</b>	<b>45 787 670</b>	<b>40 981 500</b>



**Balanse**  
Meglergården Bolig AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	7, 8	345 305 655	202 909 751
<b>Sum varer</b>		<u>345 305 655</u>	<u>202 909 751</u>
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	3	25 863 851	0
<b>Sum fordringer</b>		<u>25 863 851</u>	<u>0</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		655 151	14 166 157
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<u>655 151</u>	<u>14 166 157</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>371 824 657</u>	<u>217 075 908</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>371 824 657</u>	<u>217 075 908</u>



**Balanse**  
Meglergården Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	90 000	90 000
Annen innskutt egenkapital	5	20 173 804	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 263 804</b>	<b>90 000</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	72 421 947	38 024 390
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>72 421 947</b>	<b>38 024 390</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>92 685 751</b>	<b>38 114 390</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	28 406 268	9 801 750
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>28 406 268</b>	<b>9 801 750</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	3	227 782 307	144 213 392
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>227 782 307</b>	<b>144 213 392</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		38 500	13 362 484
Kortsiktig konserngjeld	3	11 390 112	21 393
Annen kortsiktig gjeld		11 521 719	11 562 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 950 331</b>	<b>24 946 377</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>279 138 907</b>	<b>178 961 519</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>371 824 657</b>	<b>217 075 908</b>

10.02.2022  
Styret i Meglergården Bolig AS

\_\_\_\_\_  
Gunnar Rinde  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Leif Oddvin Jensen  
styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Meglergården Bolig AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2021	2020
Resultat før skattekostnad		58 702 141	52 540 384
Endring i varelager		-142 395 905	-128 874 070
Endring i leverandørgjeld		-13 323 984	6 936 220
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-62 174	-13 738 107
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-97 079 922</b>	<b>-83 135 574</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig konserngjeld		83 568 915	97 050 171
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>83 568 915</b>	<b>97 050 171</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>			
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		14 166 157	251 560
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>655 151</b>	<b>14 166 157</b>



## Regnskapsprinsipper

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

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

## Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

## Salgsinntekter

Selskapet fører inntektene som følge av salg av boliger etter løpende avregningsmetode. Fremdriften måles basert på fullføringsgrad multiplisert med salgsgrad. Fullføringsgraden måles som påløpt kost dividert på prognostiserte kostnader. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

## Anleggskontrakter

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

## Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

## Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger 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 i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

## Garantier, servicearbeid og reklamasjoner

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter/salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garantireparasjoner. Beløpet balanseføres under annen kortsiktig gjeld og inntektsføres lineært over garanti- og serviceperioden.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



## Note 2 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2021.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

### OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2021 utgjør kr 159 422,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	95 000
Andre tjenester	64 422
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>159 422</b>

## Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2021	2020
Konsernbidrag fra Gamle Ringeriksvei 47 AS	25 863 851	0
<b>Sum</b>	<b>25 863 851</b>	<b>0</b>

Langsiktig konserngjeld	2021	2020
Gjeld til Meglergården Invest 1 AS	227 782 307	128 629 840
Gjeld til Meglergården Butikk AS	0	15 583 552
<b>Sum</b>	<b>227 782 307</b>	<b>144 213 392</b>

Kortsiktig konserngjeld	2021	2020
Gjeld til Gamle Ringeriksvei 47 AS	0	21 393
Konsernbidrag til Gamle Ringeriksvei 47 AS	11 390 112	0
<b>Sum</b>	<b>11 390 112</b>	<b>21 393</b>

Mellomværende tilknyttet byggelån som ligger i morselskapet renteberegnes iht. gjeldende rente hos kredittinstitusjon. Øvrig mellomværende renteberegnes med 4 %.



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	12 914 471	11 558 884
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>12 914 471</b>	<b>11 558 884</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	58 702 141	52 540 384
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-65 679 000	-57 579 388
Mottatt konsernbidrag	25 863 851	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-18 886 992	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-5 039 004</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-5 690 047	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 690 047	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-449 913	-499 904	-49 990
Varebeholdning	130 644 875	65 284 756	-65 360 120
Gevinst - og tapskonto	-1 075 562	-1 344 452	-268 890
<b>Sum</b>	<b>129 119 400</b>	<b>63 440 400</b>	<b>-65 679 000</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-18 886 992	-18 886 992
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>129 119 400</b>	<b>44 553 408</b>	<b>-84 565 992</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>28 406 268</b>	<b>9 801 750</b>	<b>-18 604 518</b>

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 01.01	90 000	0	38 024 390	38 114 390
Årets resultat			45 787 670	45 787 670
Mottatt konsernbidrag		20 173 804		20 173 804
Avgitt konsernbidrag			-11 390 112	-11 390 112
<b>Pr 31.12</b>	<b>90 000</b>	<b>20 173 804</b>	<b>72 421 947</b>	<b>92 685 751</b>



## Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	90	90 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Meglergården Invest 1 AS	1 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Som sikkerhet for lånet i DNB Bank ASA i morselskapet Meglergården Invest AS er det tatt 1. prioritets pant i 100% selskapets aksjer.

## Note 7 Langsiktig tilvirkningskontrakter

Resultatposter vedrørende prosjekt	2021	2020
Totalt inntektsført på igangværende prosjekt	172 805 757	224 122 079
Totalt kostnadsført på igangværende prosjekt	106 759 679	170 502 055
<b>Totalt netto resultatført på igangværende prosjekt</b>	<b>66 046 078</b>	<b>53 620 024</b>

Løpende avregningsmetode er benyttet i årsregnskapet for 2021. Estimert fullføringsgrad er 88%, en salgsgrad på 97% og byggherremargin på 86%.

Lager av varer og annen beholdning	2021	2020
Lager av varer og annen beholdning*	389 598 255	247 202 351
Mottatt forskudd ved salg av leiligheter**	44 292 600	44 292 600
<b>Lager av varer og annen beholdning</b>	<b>345 305 655</b>	<b>202 909 751</b>

\*\*For leiligheter har selskapet inngått kontrakt om at ved salg blir kjøper pålagt å betale et forskudd på 10% av kjøpesummen.

## Note 8 Sikkerhetsstillelser

For langsiktig gjeld som morselskap Meglergården Invest 1 AS har til DnB Bank ASA er det stilt sikkerhet pålydende kr 850 000 000, det er tatt 1. prioritets pant i eiendommen Gamle Ringeriksvei 43 (1357, Bekkestua), gnr 19, bnr 131, seksjon 1, 2 og 3. Bærum Kommune har gjennom Nye Boliger AS pant i samme eiendom pålydende kr 460 000 000

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	31.12.2021
Gamle Ringeriksvei 43	345 305 655

I tillegg har DnB Bank ASA stilt forskuddsgaranti overfor Bærum Kommune for forskudd av omsorgsleilighetene på NOK 6 726 100.



## Note 9 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

	2021	2020
Endring beholdning av bolig under oppføring	142 395 905	170 502 055
Varekostnad	106 759 679	170 502 055
Andre driftskostnader	5 870 701	477 183
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>112 630 380</b>	<b>170 979 238</b>

## Note 10 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2021	2020
Annen finansinntekt	7 258	4 647
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>7 258</b>	<b>4 647</b>

Finanskostnader	2021	2020
Rentekostnad fra andre foretak i samme konsern	1 511 082	612 051
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>1 511 082</b>	<b>612 051</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Meglergården Bolig AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Meglergården Bolig AS.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Konklusjon om årsberetningen

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

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## Styrets ansvar for årsregnskapet

---

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

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

BDO AS

Anders Ramberg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U1HZD-YG6IS-QFYJ5-XN0VP-1BN5O-DJHH3



## PENNEO

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

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

### Anders Ramberg

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-17 20:17:15 UTC



Penneo Dokumentnøkket: U1HZD-Y66IS-QFYJ5-XN0VP-1BN5O-DJH3

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>



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Årsberetning 2022\_Meglergården Bolig AS.pdf

Name	Method	Signed at
Rinde, Gunnar	BANKID_MOBILE	2022-02-10 21:38 GMT+01
Jensen, Lelf Oddvin	BANKID_MOBILE	2022-02-10 18:22 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: C754C8CCF5904E80B3BAADB787A3F650

## Årsberetning 2021 - Meglergården Bolig AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapets virksomhet er å eie og utvikle eiendommer.

Selskapets virksomhet foregår i Oslo.

Selskapet driver innenfor eiendomsutvikling. Prosjektet holder til på Bekkestua i Oslo. Det er totalt solgt 66 leiligheter og 58 parkeringsplasser i de to prosjektene (Meglergården Bolig AS og Gamle Ringeriksvei 47AS). Det gjenstår nå 2 leiligheter i Meglergården Bolig AS. Samlet salgsgrad i prosjektet er 98 prosent.

Prosjektet er planlagt ferdig med overlevering Q2 2022.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet er redusert fra NOK 224 122 079 i fjor til NOK 172 830 757 i 2021. Selskapet benytter seg av løpende avregningsmetode for å estimere inntekter. Årsresultatet ble i 2021 NOK 45 787 670.

Selskapets likviditetsbeholdning var NOK 655 151 per 31.12.2021.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2021 8,2 % av samlet gjeld i selskapet, sammenlignet med 13,9% pr. 31.12.2020. Denne reduksjonen skyldes i hovedsak nedbetaling av leverandørgjeld. Selskapets finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2021 kan konsernet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene i konsernet.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 371 824 657, sammenlignet med NOK 217 075 908 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 24,9 %, sammenlignet med 17,6 % pr. 31.12.2020

### Fremtidig utvikling

På tidspunktet for avleggelse av regnskapet er det pågående global pandemi. Norske myndigheter har iverksatt sterke og inngripende tiltak for å begrense spredningen av Covid-19 viruset. Både de menneskelige og økonomiske virkningene vil være betydelig for hele samfunnet. Tiltros for pandemien ser man en positiv markedsutvikling i eiendomsbransjen. Konsernet er relativt upåvirket av Covid-19. Våre prognoser for fremtidige resultater er gode og preges av lite usikkerheten som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

### Finansiell risiko

#### Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder. Målsettingen er å avdempe den finansielle risikoen i størst mulig grad.

#### Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskap i konsernet har flytende rente på sin gjeld. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

#### Kredittrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer.

#### Likviditetsrisiko

Selskapet har god lav andel kortsiktig gjeld. Likviditetsrisiko vurderes som lav av selskapet.

Side 1 av 3



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

Document ID:  
C754C8CCF5904E80B3BAADB787A3F650



## Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekrefte det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Det er en tilfredsstillende resultatutvikling og det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets stilling og resultat. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

## Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Meglergården Bolig AS:

Annen egenkapital 45 787 670

**Totalt disponert 45 787 670**

Forslaget er begrunnet i eiernes ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

## Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har i 2021 ingen ansatte. Styret består av 2 menn. I den grad selskapet i fremtiden skal gjøre ansettelser eller endringer i styresammensetning vil hensynet til likestilling bli forsøkt ivare tatt.

## Ytre miljø

Selskapet har fokus på FN's klimamål og rapporterer blant annet på de 10 strakstiltak for eiendomsutviklere. Videre jobbes det mot å bygge solid infrastruktur, fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og bidra til innovasjon. Konsernet har en målsetning om å bidra til å gjøre byer og bosetninger bærekraftige og handle for å bekjempe klimaendringene anses å være ett viktig fokusområde i fremtiden.

Side 2 av 3



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

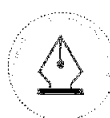
Document ID:  
C754C8CCF5904E80B3BAADB787A3F650



Gunnar Rinde  
Styreleder (elektronisk signert)

Leif Oddvin Jensen  
Styremedlem (elektronisk signert)

Side 3 av 3



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

Document ID:  
C754C8CCF5904E80B3BAADB787A3F650



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Årsregnskap med noter 2021 for Meglergården Bolig AS.pdf

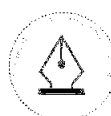
Name	Method	Signed at
Rinde, Gunnar	BANKID_MOBILE	2022-02-10 21:41 GMT+01
Jensen, Lelf Oddvin	BANKID_MOBILE	2022-02-10 18:23 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 8D13798AE2E84A04B5CE7A2E26099E1D



## Årsregnskap 2021 Meglergården Bolig AS



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

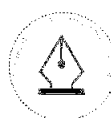
Document ID:  
8D13798AE2E84A04B5CE7A2E26099E1D



## Resultatregnskap

### Meglergården Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salg av bolig	7	172 830 757	224 122 079
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>172 830 757</b>	<b>224 122 079</b>
Varekostnad	7	106 759 679	170 502 055
Annen driftskostnad	2	5 870 701	477 183
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>9</b>	<b>112 630 380</b>	<b>170 979 238</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>60 200 377</b>	<b>53 142 841</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 588	5 219
Annen finansinntekt	10	7 258	4 647
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3, 10	1 511 082	612 051
Annen rentekostnad		0	272
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 498 236</b>	<b>-602 457</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>58 702 141</b>	<b>52 540 384</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	12 914 471	11 558 884
<b>Årsresultat</b>		<b>45 787 670</b>	<b>40 981 500</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		45 787 670	38 024 389
Overført til udekket tap		0	-2 957 111
<b>Sum overføringer</b>	<b>5</b>	<b>45 787 670</b>	<b>40 981 500</b>



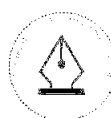
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
8D13798AE2E84A04B5CE7A2E26099E1D



### Balanse Meglergården Bolig AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	7, 8	345 305 655	202 909 751
<b>Sum varer</b>		<u>345 305 655</u>	<u>202 909 751</u>
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	3	25 863 851	0
<b>Sum fordringer</b>		<u>25 863 851</u>	<u>0</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		655 151	14 166 157
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<u>655 151</u>	<u>14 166 157</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>371 824 657</u>	<u>217 075 908</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>371 824 657</u>	<u>217 075 908</u>



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

Document ID:  
8D13798AE2E84A04B5CE7A2E26099E1D



**Balanse**  
Meglergården Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	90 000	90 000
Annen innskutt egenkapital	5	20 173 804	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 263 804</b>	<b>90 000</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	72 421 947	38 024 390
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>72 421 947</b>	<b>38 024 390</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>92 685 751</b>	<b>38 114 390</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	28 406 268	9 801 750
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>28 406 268</b>	<b>9 801 750</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	3	227 782 307	144 213 392
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>227 782 307</b>	<b>144 213 392</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		38 500	13 362 484
Kortsiktig konserngjeld	3	11 390 112	21 393
Annen kortsiktig gjeld		11 521 719	11 562 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 950 331</b>	<b>24 946 377</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>279 138 907</b>	<b>178 961 519</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>371 824 657</b>	<b>217 075 908</b>

10.02.2022  
Styret i Meglergården Bolig AS

\_\_\_\_\_  
Gunnar Rinde  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Leif Oddvin Jensen  
styremedlem



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

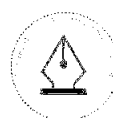
Document ID:  
8D13798AE2E84A04B5CE7A2E26099E1D



## Indirekte kontantstrøm

### Meglergården Bolig AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2021	2020
Resultat før skattekostnad		58 702 141	52 540 384
Endring i varelager		-142 395 905	-128 874 070
Endring i leverandørgjeld		-13 323 984	6 936 220
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-62 174	-13 738 107
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-97 079 922</b>	<b>-83 135 574</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig konserngjeld		83 568 915	97 050 171
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>83 568 915</b>	<b>97 050 171</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-13 511 006	13 914 597
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		14 166 157	251 560
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		655 151	14 166 157



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

Document ID:  
8D13798AE2E84A04B5CE7A2E26099E1D



## Regnskapsprinsipper

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

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

## Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

## Salgsinntekter

Selskapet fører inntektene som følge av salg av boliger etter løpende avregningsmetode. Fremdriften måles basert på fullføringsgrad multiplisert med salgsgrad. Fullføringsgraden måles som påløpt kost dividert på prognostiserte kostnader. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

## Anleggskontrakter

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

## Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

## Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

## Skatt

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

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

## Garantier, servicearbeid og reklamasjoner

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter/salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garantireparasjoner. Beløpet balanseføres under annen kortsiktig gjeld og inntektsføres lineært over garanti- og serviceperioden.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



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

Document ID:  
8D13798AE2E84A04B5CE7A2E26099E1D



## Note 2 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2021.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

### OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2021 utgjør kr 159 422, - inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	95 000
Andre tjenester	64 422
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>159 422</b>

## Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2021	2020
Konsemdrag fra Gamle Ringeriksvei 47 AS	25 863 851	0
<b>Sum</b>	<b>25 863 851</b>	<b>0</b>

Langsiktig konserngjeld	2021	2020
Gjeld til Meglergården Invest 1 AS	227 782 307	128 629 840
Gjeld til Meglergården Butikk AS	0	15 583 552
<b>Sum</b>	<b>227 782 307</b>	<b>144 213 392</b>

Kortsiktig konserngjeld	2021	2020
Gjeld til Gamle Ringeriksvei 47 AS	0	21 393
Konsemdrag til Gamle Ringeriksvei 47 AS	11 390 112	0
<b>Sum</b>	<b>11 390 112</b>	<b>21 393</b>

Mellomværende tilknyttet byggelån som ligger i morselskapet renteberegnes iht. gjeldende rente hos kredittinstitusjon. Øvrig mellomværende renteberegnes med 4 %.



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

Document ID:  
8D13798AE2E84A04B5CE7A2E26099E1D



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	12 914 471	11 558 884
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>12 914 471</b>	<b>11 558 884</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	58 702 141	52 540 384
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-65 679 000	-57 579 388
Mottatt konsernbidrag	25 863 851	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-18 886 992	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-5 039 004</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-5 690 047	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 690 047	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-449 913	-499 904	-49 990
Varebeholdning	130 644 875	65 284 756	-65 360 120
Gevinst - og tapskonto	-1 075 562	-1 344 452	-268 890
<b>Sum</b>	<b>129 119 400</b>	<b>63 440 400</b>	<b>-65 679 000</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-18 886 992	-18 886 992
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>129 119 400</b>	<b>44 553 408</b>	<b>-84 565 992</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>28 406 268</b>	<b>9 801 750</b>	<b>-18 604 518</b>

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 01.01	90 000	0	38 024 390	38 114 390
Årets resultat			45 787 670	45 787 670
Mottatt konsernbidrag		20 173 804		20 173 804
Avgitt konsernbidrag			-11 390 112	-11 390 112
<b>Pr 31.12</b>	<b>90 000</b>	<b>20 173 804</b>	<b>72 421 947</b>	<b>92 685 751</b>



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

Document ID:  
8D13798AE2E84A04B5CE7A2E26099E1D



## Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1 000	90	90 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Meglergården Invest 1 AS	1 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Som sikkerhet for lånet i DNB Bank ASA i morselskapet Meglergården Invest AS er det tatt 1. prioritets pant i 100% selskapets aksjer.

## Note 7 Langsiktig tilvirkningskontrakter

Resultatposter vedrørende prosjekt	2021	2020
Totalt inntektsført på igangværende prosjekt	172 805 757	224 122 079
Totalt kostnadsført på igangværende prosjekt	106 759 679	170 502 055
<b>Totalt netto resultatført på igangværende prosjekt</b>	<b>66 046 078</b>	<b>53 620 024</b>

Løpende avregningsmetode er benyttet i årsregnskapet for 2021. Estimert fullføringsgrad er 88%, en salgsgrad på 97% og byggherremargin på 86%.

Lager av varer og annen beholdning	2021	2020
Lager av varer og annen beholdning*	389 598 255	247 202 351
Mottatt forskudd ved salg av leiligheter**	44 292 600	44 292 600
<b>Lager av varer og annen beholdning</b>	<b>345 305 655</b>	<b>202 909 751</b>

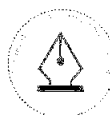
\*\*For leiligheter har selskapet inngått kontrakt om at ved salg blir kjøper pålagt å betale et forskudd på 10% av kjøpesummen.

## Note 8 Sikkerhetsstillelser

For langsiktig gjeld som morselskap Meglergården Invest 1 AS har til DnB Bank ASA er det stilt sikkerhet pålydende kr 850 000 000, det er tatt 1. prioritets pant i eiendommen Gamle Ringeriksvei 43 (1357, Bekkestua), gnr 19, bnr 131, seksjon 1, 2 og 3. Bærum Kommune har gjennom Nye Boliger AS pant i samme eiendom pålydende kr 460 000 000

<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>31.12.2021</b>
Gamle Ringeriksvei 43	345 305 655

I tillegg har DnB Bank ASA stilt forskuddsgaranti overfor Bærum Kommune for forskudd av omsorgsleilighetene på NOK 6 726 100.



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

Document ID:  
8D13798AE2E84A04B5CE7A2E26099E1D



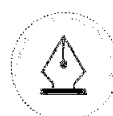
## Note 9 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

	2021	2020
Endring beholdning av bolig under oppføring	142 395 905	170 502 055
Varekostnad	106 759 679	170 502 055
Andre driftskostnader	5 870 701	477 183
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>112 630 380</b>	<b>170 979 238</b>

## Note 10 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2021	2020
Annen finansinntekt	7 258	4 647
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>7 258</b>	<b>4 647</b>

Finanskostnader	2021	2020
Rentekostnad fra andre foretak i samme konsern	1 511 082	612 051
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>1 511 082</b>	<b>612 051</b>



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

Document ID:  
8D13798AE2E84A04B5CE7A2E26099E1D