



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 943 785
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 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: Per Christian Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2021

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, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		6 741 763	12 363 267
Sum inntekter		6 741 763	12 363 267
Kostnader			
Varekostnad	10		
Avskrivning av driftsmidler	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	6 239 739	6 988 199
Sum kostnader		6 239 739	6 988 199
Driftsresultat		502 024	5 375 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 208	11 323
Sum finansinntekter		1 208	11 323
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6		
Annen rentekostnad	6, 8	9 430 098	20 155 925
Sum finanskostnader		9 430 098	20 155 925
Netto finans		-9 428 890	-20 144 603
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 926 866	-14 769 534
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-1 945 008	-3 232 463
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 981 858	-11 537 071
Årsresultat		-6 981 858	-11 537 071
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 981 858	-11 537 071
Totalresultat		-6 981 858	-11 537 071
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-6 981 858	-11 537 071



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Avsatt til annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer	4	-6 981 858	-11 537 071



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Goodwill	9	58 508 887	58 508 887
Sum immaterielle eiendeler		58 508 887	58 508 887
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	548 710 430	550 009 380
Anlegg under utførelse	3, 8	173 556 961	80 782 803
Maskiner og anlegg	8		
Skip og flytende installasjoner	8		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 8		
Sum varige driftsmidler		722 267 391	630 792 183
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	83 695	43 070
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Sum finansielle anleggsmidler		83 695	43 070
Sum anleggsmidler		780 859 973	689 344 140
Omløpsmidler			
Varer			
Bolig under produksjon	8, 10	91 629 426	
Sum varer		91 629 426	
Fordringer			
Kundefordringer		90 946	2 171 149
Andre kortsiktige fordringer		1 585 681	78 351
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		1 676 627	2 249 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	12 112 975	3 379 558
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 112 975	3 379 558



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		105 419 027	5 629 058
SUM EIENDELER		886 279 001	694 973 198
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	1 100 000	1 100 000
Overkurs	4	159 803 733	166 785 591
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		160 903 733	167 885 591
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4		
Sum egenkapital		160 903 733	167 885 591
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	99 454 966	101 399 974
Sum avsetninger for forpliktelser		99 454 966	101 399 974
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	545 904 961	338 000 000
Langsiktig konserngjeld	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6	31 105 381	
Sum annen langsiktig gjeld		577 010 342	338 000 000
Sum langsiktig gjeld		676 465 308	439 399 974
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld		47 847 976	8 195 867
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		82 100	257 916
Kortsiktig konserngjeld	6		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen kortsiktig gjeld		979 883	79 233 850
Sum kortsiktig gjeld		48 909 959	87 687 633
Sum gjeld		725 375 268	527 087 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		886 279 001	694 973 198



BDO AS
MUNKEDANSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Meierikvartalet Utvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Meierikvartalet Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Styrets 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 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 lov, forskrift og god



BDO AS
MUNKEDANSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KLFLB-C4WSV-LZA7V-UTOYS-QBTEL-5PPJ3



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

2021-03-15 08:47:25Z



Penneo Dokumentnøkkel: KLFLB-C4WSV-LZA7V-UTOYS-QBTEL-5PPJ3

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>



Vedlegg D - Årsregnskap 2020_Meierikvartalet Utvikling AS.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Rygg, Arild	BANKID	2021-03-03 08:23 GMT+1
Lindberg, Steinar	BANKID	2021-03-03 10:09 GMT+1
Johansen, Carl Arnold	BANKID_MOBILE	2021-03-03 10:28 GMT+1
Fossum, Christian Peder	BANKID_MOBILE	2021-03-03 13:29 GMT+1
Engebretsen, Ronny	BANKID_MOBILE	2021-03-08 08:29 GMT+1
Mortensen, Kristin	BANKID_MOBILE	2021-03-09 08:17 GMT+1
Jensen, Leif Oddvin	BANKID_MOBILE	2021-03-10 08:03 GMT+1

This document package contains:

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



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

Document ID
79316401607E4AEE6FB81FEF6165EBA3

BRØNNØYSUNDREGISTRERNE



Årsregnskap 2020 Meierikvartalet Utvikling AS

Organisasjonsnr: 919 943 785



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

Document ID:
rF3d64618cFE3AE8BFB81FEF816cEBA3



Resultatregnskap Meierikvartalet Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekter		6 741 763	12 363 267
Sum driftsinntekter		<u>6 741 763</u>	<u>12 363 267</u>
Annen driftskostnad	2	6 239 739	6 988 199
Sum driftskostnader		<u>6 239 739</u>	<u>6 988 199</u>
Driftsresultat		<u>502 024</u>	<u>5 375 069</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 208	11 323
Annen rentekostnad	6, 8	9 430 098	20 155 925
Resultat av finansposter		<u>-9 428 890</u>	<u>-20 144 603</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-8 926 866</u>	<u>-14 769 534</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-1 945 008	-3 232 463
Årsresultat		<u>-6 981 858</u>	<u>-11 537 071</u>
Overføringer			
Overført fra overkurs		6 981 858	11 537 071
Sum overføringer	4	<u>-6 981 858</u>	<u>-11 537 071</u>



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

Document ID:
rF3d64618cFE3AE6BF881FEF816cEBA3



Balanse Meierikvartalet Utvikling AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Goodwill	9	58 508 887	58 508 887
Sum immaterielle eiendeler		58 508 887	58 508 887
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	548 710 430	550 009 380
Anlegg under utførelse	3, 8	173 556 961	80 782 803
Sum varige driftsmidler		722 267 391	630 792 183
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	6	83 695	43 070
Sum finansielle anleggsmidler		83 695	43 070
Sum anleggsmidler		780 859 973	689 344 140
Omløpsmidler			
Bolig under produksjon	8, 10	91 629 426	0
Sum varer		91 629 426	0
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		90 946	2 171 149
Andre kortsiktige fordringer		1 585 681	78 351
Sum fordringer		1 676 627	2 249 500
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	12 112 975	3 379 558
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		12 112 975	3 379 558
Sum omløpsmidler		105 419 027	5 629 058
Sum eiendeler		886 279 001	694 973 198



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

Document ID:
1F34646180FE3AE6BF881FEF8166EBA3



Balanse Meierikvartalet Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 5	1 100 000	1 100 000
Overkurs	4	159 803 733	166 785 591
Sum innskutt egenkapital		<u>160 903 733</u>	<u>167 885 591</u>
Sum egenkapital		<u>160 903 733</u>	<u>167 885 591</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	99 454 966	101 399 974
Sum avsetning for forpliktelser		<u>99 454 966</u>	<u>101 399 974</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	545 904 961	338 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	31 105 381	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>577 010 342</u>	<u>338 000 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		47 847 976	8 195 867
Skyldig offentlige avgifter		82 100	257 916
Annen kortsiktig gjeld		979 883	79 233 850
Sum kortsiktig gjeld		<u>48 909 959</u>	<u>87 687 633</u>
Sum gjeld		<u>725 375 268</u>	<u>527 087 607</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>886 279 001</u>	<u>694 973 198</u>



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

Document ID:
rF3d64618cFE3AE6BF881FEF816cEBA3



Balanse

Meierikvartalet Utvikling AS

Oslo, 02.03.2021

Styret i Meierikvartalet Utvikling AS

Arild Rygg
styreleder

Leif Oddvin Jensen
styremedlem

Carl Arnold Johansen
styremedlem

Christian Peder Fossum
styremedlem

Steinar Lindberg
styremedlem

Ronny Engebretsen
styremedlem

Kristin Mortensen
styremedlem



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

Document ID:
rF3d64618cFE3AE8BFB81FEF816cEBA3



Noter til regnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak, og under forutsetningen om fortsatt drift.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Anleggskontrakter

Langsiktige tilvirkningskontrakter vurderes etter fullført kontrakts metode.

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.

Goodwill

Goodwill har oppstått i forbindelse med kjøp av datterselskap. Ved eventuelle indikasjoner på at balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, estimeres nedskrivning av goodwill ved å beregne gjenvinnbart beløp.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Anlegg under utførelse

Kostnader knyttet til prosjektutvikling aktiveres som anlegg under utførelse. Det gjøres en konkret vurdering av hvorvidt de enkelte prosjektkostnadene kan knyttes til fremtidig inntektsstrøm i prosjektet.

Varer

Varer under tilvirkning vurderes til direkte eller indirekte tilvirkningskostnader. Generelle markedsføringskostnader aktiveres ikke. Forskudd fra kunder nettes mot varelager

Organisasjonsnr: 919 943 785



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

Document ID:
1F34645180FE3AE5BFB81FEF81E6EBA3



Noter til regnskapet 2020

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

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2020.

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 151 579,- eksl.mva.

Lovpålagt revisjon	90 000
Teknisk utarbeidelse av regnskap og ligningspapirer	25 000
Annen bistand	36 579
Sum honorar til revisor	151 579

Note 3 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	80 782 803	550 009 380	630 792 183
Tilgang i perioden	251 096 332	876 242	251 972 574
Omklassifisering*	-158 322 174	-2 175 192	-160 497 366
Balanseført verdi 31.12	173 556 961	548 710 430	722 267 391
Akk. avskr/nedskr 31.12	0	0	0
Årets ordinære avskrivninger	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	173 556 961	548 710 430	722 267 391

Tomter og anlegg under utførelse avskrives ikke.

* Selskapet skal oppføre boliger for salg. Tomt og anlegg under utførelse som knytter seg til utvikling av boligeiendom er omklassifisert som varer - bolig under utvikling, se egen note.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
Per 01.01	1 100 000	166 785 591	167 885 591
Årets resultat		-6 981 858	-6 981 858
Pr 31.12	1 100 000	159 803 733	160 903 733

Organisasjonsnr: 919 943 785



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

Document ID:
rP3d64618cFE3AE6BF881FEF816cEBA3



Noter til regnskapet 2020

Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	11 000	100	1 100 000

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Meierikvartalet Holding AS	11 000	100,00 %
Sum	11 000	100 %

Aksjene er stilt som sikkerhet for selskapets gjeld til DNB.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2020	2019
Langsiktige fordringer - Meierikvartalet Holding AS	83 695	43 070
Sum fordringer	83 695	43 070
Gjeld	2020	2019
Langsiktig gjeld*	31 105 381	0
Kortsiktig gjeld	0	33 514 541
Sum gjeld	31 105 381	33 514 541

*Langsiktig gjeld består av gjeld til eierne i morselskapet Meierikvartalet Holding AS. Det beregnes årlig 2% rente.

Organisasjonsnr: 919 943 785



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
1F36646180FE3AEEBF881FEF8163EBA3



Noter til regnskapet 2020

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-1 945 008	-3 232 463
Skattekostnad ordinært resultat	-1 945 008	-3 232 463
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-8 926 866	-14 769 534
Permanente forskjeller	85 918	63 999
Endring i midlertidige forskjeller	-27 143 582	-13 664 783
Skattepliktig inntekt	-35 984 530	-28 370 318
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	514 572 482	515 489 464	916 982
Varebeholdning	27 696 089	0	-27 696 089
Gevinst- og tapskonto	-1 457 902	-1 822 377	-364 475
Sum	540 810 669	513 667 087	-27 143 582
Akkumulert fremførbart underskudd	-88 742 643	-52 758 114	35 984 530
Grunnlag for utsatt skatt	452 068 026	460 908 974	8 840 948
Utsatt skatt (22 %)	99 454 966	101 399 974	1 945 009

Organisasjonsnr: 919 943 785



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

Document ID:
rF3d64618cFE3AE6BF881FEF816cEBA3



Noter til regnskapet 2020

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	545 904 961	338 000 000
Sum	545 904 961	338 000 000
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2020	2019
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	722 267 391	630 792 183
Bankkonto i DnB	12 112 784	0
Lager av varer og annen beholdning	177 518 626	0
Sum	911 898 802	630 792 183

DnB har stilt 1, 2, 3 prioritets pant i størrelsesorden:

1. prioritets pant, pålydende kr 1 090 000 000
2. prioritets pant, pålydende kr 482 000 000
3. prioritets pant, pålydende kr 345 000 000

Pantsatt eiendommer er:

- Gnr. 81, bnr. 947, Lillestrøm Kommune - festerett
- Gnr. 81, bnr. 1147, Lillestrøm Kommune
- Gnr. 81, bnr. 2299, Lillestrøm Kommune
- Gnr. 81, bnr. 1804, Lillestrøm Kommune
- Gnr. 81, bnr. 106, Lillestrøm Kommune
- Gnr. 81, bnr. 91, Lillestrøm Kommune
- Gnr. 81, Bnr 20, Lillestrøm Kommune

Som sikkerhet for lånet i DnB er det tatt 1.prioritets pant i selskapets aksjer.

I tillegg er det tatt 1. prioritets pant i selskapets byggelånskonto og driftskonto i DNB.

Note 9 Goodwill

Bokført goodwill fra oppkjøpet av Delta Solheimsgata 7-11 AS med tilhørende datterselskaper avskrives ikke. Det gjøres en konkret vurdering av hvorvidt goodwill skal nedskrives ved regnskapsårets slutt. Pr. 31.12.2020 foreligger det ikke indikasjoner på verdifall som skulle tilsi nedskrivning av bokført goodwill. Goodwill kostnadsføres ved realisasjon av boligprosjektet.

Note 10 Lager av varer og annen beholdning

	2020
Bolig under produksjon	177 518 626
Mottatt forskudd fra kunder	85 889 200
Sum	91 629 426

Selskapets varebeholdning knytter seg til utvikling av bolig. Salgsgrad per 31.12.2020 er 69%.

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

Organisasjonsnr: 919 943 785



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

Document ID:
1F34646180FE3AE8BFB81FEF81E6EBA3



Resultatregnskap Meierikvartalet Utvikling AS

	2020	2019
Leieinntekter		
3600 Leieinntekt fast eiendom avg pl	-1 458 019	-4 388 675
3602 Parkering avg pl	-4 185 300	-4 067 710
3603 Akonto strøm - avg pl	0	-133 494
3608 Rabatt på leie avgl.pl	7 708	0
3610 Leieinntekt avg fri	-2 320 110	-2 927 445
3611 Felleskost uten mva	0	-2 114
3612 Parkering avg fritt	-50 513	326 795
3618 Rabatt på leie avgl.fritt	133 457	0
3690 Opptjent, ikke fakturert leieinntekt	-39 609	0
3902 Periodisert parkering - kto 3602	1 170 623	-1 170 623
	-6 741 763	-12 363 267
Annen driftskostnad		
3000 Salgsinntekt handelsvarer avgiftspl. høy	-443 277	-131 590
4000 Innkjøp av råvarer og halvfabrikata høy	444 579	131 590
4001 Leie Parkering fra Q-park	0	463 320
6300 Felleskostnader (ledige lokaler)	849 483	1 263 678
6320 Renovasjon, vann, avløp mv.	-50 746	178 794
6340 Lys, varme	86 785	192 584
6390 Andrekostnader utleie bolig Ng11c	7 103	27 901
6490 Festeavgift Nittedalsgata 4, Lillstrøm..	2 765 217	2 727 951
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	36 989	59 701
6700 Regnskapshonorarer /forretningsfører	726 622	661 335
6701 Forvaltningshonorar (teknisk)	263 784	243 348
6710 Revisjon	151 579	483 144
6720 Honorarer for økonomisk og juridisk bist	120 026	-54 970
6721 Mæglerhonorar Nærmg	0	324 360
7300 Salgskostnad	0	-90 719
7360 Representasjon, ikke fradragsberettiget	85 918	49 200
7430 Gaver, ikke fradragsberettiget	0	14 799
7500 Forsikringspremie	570 247	94 239
7550 Garantikostnad	395 998	183 343
7740 Øreavrounding, MVA - oppgjør	-1	2
7745 Øreavrounding, avgiftspliktig	-4	-11
7746 Øreavrounding, avgiftsfritt	-2	0
7750 Eiendoms- og festeavgifter	125 280	143 176
7770 Bank og kortgebyrer	8 611	7 557
7780 Renter og gebyrer inkasso	529	15 469
7790 Andre kostnader	3 890	0
7830 Tap på fordringer	91 129	0
	6 239 739	6 988 199
Annen renteinntekt		
8050 Annen renteinntekt	-1 208	-11 323
	-1 208	-11 323





Resultatregnskap
Meierikvartalet Utvikling AS

	2020	2019
Annen rentekostnad		
8150 Annen rentekostnad	9 430 098	20 155 925
	<u>9 430 098</u>	<u>20 155 925</u>
Skattekostnad på ordinært resultat		
8320 Endring utsatt skatt	-1 945 008	-3 232 463
	<u>-1 945 008</u>	<u>-3 232 463</u>
Overført fra overkurs		
8990 Overført til udekket tap	-6 981 858	-11 537 071
	<u>-6 981 858</u>	<u>-11 537 071</u>



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

Document ID:
rF3d64618cFE3AE8BF881FE7812cEBA3



Balanse

Meierikvartalet Utvikling AS

	2020	2019
Goodwill		
1080 Goodwill	58 508 887	58 508 887
	58 508 887	58 508 887
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		
1100 Bygninger Nittedalsgata 2 A-C AS (Sørum)	375 922	375 922
1101 Bygninger - (Solheimsgata 1 AS)	21 846 060	21 846 060
1120 Aktivert Oppussing N2acAS	542 201	542 201
1137 Rivning - FELT B - NÆRINGSDEL	259 141	0
1141 Brannalarmanlegg - (N2acAS)	91 307	91 307
1150 Tomter og andre grunnarealer - NÆRING	10 400	0
1151 Tomt (Meiergården) NÆRING	31 829	0
1152 Tomt (Solheimsgata 7-11 Eiendom) NÆRING	273 600	0
1153 Tomt (Solheimsgata 1 AS)	5 000 000	5 000 000
1154 Merverdier tomt	518 851 299	518 851 299
1155 Tomt (Gårdsnummer 81, bruksnummer 20)	1 330 176	0
1156 Tomt (81/108 av Lillestrøm kom.) NÆRING	98 494	0
1157 Dummy tomter 2019	0	3 302 590
1190 Parkeringsplass	1	1
	548 710 430	550 009 380
Anlegg under utførelse		
1130 Anlegg under utførelse	173 556 961	68 451 275
1132 AUU - Markedsføring	0	12 331 527
	173 556 961	80 782 803
Lån til foretak i samme konsern		
1325 Lån Meierikvartalet Holding AS	83 695	43 070
	83 695	43 070
Bolig under produksjon		
1131 AUU - Finanskostnader	17 021 261	0
1420 Varer - TOMT FELT B REVET - BOLIG	3 535 680	0
1421 Varer - AUU felt B - BOLIG	135 706 969	0
1422 Varer - Markedsføring BOLIG felt B	21 254 716	0
2900 Forskudd fra kunder	-85 889 200	0
	91 629 426	0
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	51 337	1 000 526
1530 Opptjent ikke fakturert inntekt	39 609	1 170 623
	90 946	2 171 149
Andre kortsiktige fordringer		
1700 Forskuddsbetalte kostnader	1 585 681	78 351
	1 585 681	78 351
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1920 DnB 1503 95 30888	12 099 905	3 365 592
1925 DNB 1503 36 60380	12 839	13 735

Meierikvartalet Utvikling AS

Side 1



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

Document ID:
rF3d64618cFE3AE6BF881FEF816eEBA3



Balanse

Meierikvartalet Utvikling AS

	2020	2019
1933 DnB 1621 07 05108 (Meierigården)	40	40
1936 Bank (?) 1286 48 20539 (Solheimsgata 1 A)	190	190
	12 112 975	3 379 558
Aksjekapital		
2000 Aksjekapital	-1 100 000	-1 100 000
	-1 100 000	-1 100 000
Overkurs		
2020 Overkurs	-202 269 608	-202 269 608
2030 Annen innskutt EK	-5 368 025	-5 368 025
2050 Annen egenkapital	-454 204 930	-454 204 930
2051 Kapitalendring pga kostpris aksjer ved f	460 910 093	460 910 093
2080 Udekket tap	41 128 737	34 146 879
	-159 803 733	-166 785 591
Utsatt skatt		
2120 Utsatt skatt	-99 454 966	-101 399 974
	-99 454 966	-101 399 974
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2220 DnB Lån nr 82105602983 314,3 mill	0	-314 300 000
2221 DnB Lån nr 8210 56 02991 23,7 mill.	0	-23 700 000
2222 DNB lån - 34618 - 8210.56.51216 156MNOK	-156 000 000	0
2223 DNB lån - 1506.34.27729 - Byggelån B4N o	-207 432 146	0
2224 DNB lån - 1506.44.87717- Byggelån BT1 de	-126 560 574	0
2225 DNB Lån - 1506.51.25193 - Byggelån	-55 912 240	0
	-545 904 961	-338 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		
2920 Gjeld til samtlige eiere	-31 105 381	0
	-31 105 381	0
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-47 847 976	-8 195 867
	-47 847 976	-8 195 867
Skyldig offentlige avgifter		
2740 Oppgjørskonto merverdiavgift	-82 100	-257 916
2750 Grunnlag kjøp tjenester fra utlandet høy	-1 255 350	-875 950
2751 Motgrunnlag kjøp tjenester fra utlandet	1 255 350	875 950
	-82 100	-257 916
Annen kortsiktig gjeld		
2901 Dummy forskudd kunder	0	-43 027 200
2908 Depositum Lillestrøm Helse og..	0	-18 000
2909 Depositum Kingdom of God - Lillestrøm..	-150 000	-150 000
2921 Gjeld til Stor-Oslo (kortsiktig lån)	0	-3 019 068
2922 Dummy konto - gjeld til eiere	0	-30 495 473

Meierikvartalet Utvikling AS

Side 2



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

Document ID:
1F3046180FE3AE8BF81FEF81E6EBA3



Balanse

Meierikvartalet Utvikling AS

	2020	2019
2950 Påløpte renter	-829 883	-2 524 109
	<u>-979 883</u>	<u>-79 233 850</u>



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

Document ID:
rF3t64618cFE3AE8BF881FEF816cEBA3



BDO AS
MUNKEDEKSTVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 ØSLO

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Meierikvartalet Utvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Meierikvartalet Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Styrets 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 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 avgjøre 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

Uavhengig revisors beretning 2020 - Meierikvartalet Utvikling AS

side 1 av 2

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et onjeltik selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregister: NO 993 606 620 MVA



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

Document ID:
1F34645180FE3AE8BFB81FEF816E5BA3



BDO AS
MUNKEGAARDSTVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKKA
0121 OSLO

revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretning 2020 - Meierikvartalet Utvikling AS

side 2 av 2

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 973 606 620 MVA



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

Document ID:
1F34646180FE3AEEBF881FEF81E6EBA3