



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Solerød Tronaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	203 356 000	770 729 000
Annen driftsinntekt		149 000	506 000
Sum inntekter		203 505 000	771 235 000
Kostnader			
Varekostnad		166 350 000	470 546 000
Annen driftskostnad	2	4 857 000	20 236 000
Sum kostnader		171 207 000	490 782 000
Driftsresultat		32 298 000	280 453 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		194 000	0
Annen finansinntekt		945 000	0
Sum finansinntekter		1 139 000	0
Annen rentekostnad		3 171 000	3 000
Annen finanskostnad		1 000	37 951 000
Sum finanskostnader		3 172 000	37 954 000
Netto finans		-2 033 000	-37 954 000
Ordinært resultat før skattekostnad		30 265 000	242 499 000
Skattekostnad	3	7 348 000	53 350 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 917 000	189 149 000
Årsresultat		22 917 000	189 149 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		0	100 000 000
Til annen egenkapital		22 917 000	89 149 000
Sum overføringer og disponeringer		22 917 000	189 149 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	45 170 000	49 306 000
Sum immaterielle eiendeler		45 170 000	49 306 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	15 389 000	4 001 000
Usolgte ferdigstilte enheter	5	60 307 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		75 696 000	4 001 000
Sum anleggsmidler		120 866 000	53 307 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom	5	0	55 098 000
Sum varer		0	55 098 000
Fordringer			
Kundefordringer		16 965 000	73 827 000
Andre kortsiktige fordringer		1 479 000	124 000
Konsernfordringer	6	264 723 000	80 232 000
Sum fordringer		283 167 000	154 183 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		81 543 000	387 991 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		81 543 000	387 991 000
Sum omløpsmidler		364 710 000	597 272 000
SUM EIENDELER		485 576 000	650 579 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	510 000	510 000
Overkurs		24 990 000	24 990 000
Annen innskutt egenkapital		340 000	340 000
Sum innskutt egenkapital		25 840 000	25 840 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		238 195 000	215 278 000
Sum opptjent egenkapital		238 195 000	215 278 000
Sum egenkapital		264 035 000	241 118 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	148 180 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		148 180 000	0
Sum langsiktig gjeld		148 180 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	38 010 000
Betalbar skatt			261 007 000
Utbytte			100 000 000
Kortsiktig konserngjeld	6	14 600 000	4 950 000
Annen kortsiktig gjeld	10	58 761 000	5 494 000
Sum kortsiktig gjeld		73 361 000	409 461 000
Sum gjeld		221 541 000	409 461 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		485 576 000	650 579 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	203 356 000	770 729 000
Annen driftsinntekt		2 920 000	506 000
Sum inntekter		206 276 000	771 235 000
Kostnader			
Varekostnad	3	166 350 000	470 546 000
Avskrivning	4	4 590 000	0
Annen driftskostnad	5	7 158 000	22 272 000
Sum kostnader		178 098 000	492 818 000
Driftsresultat		28 178 000	278 417 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		311 000	31 000
Sum finansinntekter		311 000	31 000
Annen rentekostnad		3 177 000	10 000
Annen finanskostnad		8 918 000	37 951 000
Sum finanskostnader		12 095 000	37 961 000
Netto finans		-11 784 000	-37 930 000
Ordinært resultat før skattekostnad		16 394 000	240 487 000
Skattekostnad	6	4 282 000	52 910 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 112 000	187 577 000
Årsresultat		12 112 000	187 577 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		0	100 000 000
Til annen egenkapital	10	12 111 000	87 576 000
Sum overføringer og disponeringer		12 111 000	187 576 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	44 926 000	49 207 000
Sum immaterielle eiendeler		44 926 000	49 207 000
Varige driftsmidler			
Tomte, bygninger o.a. fast eiendom	4	154 733 000	0
Anlegg under utførelse		0	86 442 000
Sum varige driftsmidler		154 733 000	86 442 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			0
Sum anleggsmidler		199 659 000	135 649 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom	7	0	54 614 000
Sum varer		0	54 614 000
Fordringer			
Kundefordringer	2	18 369 000	73 852 000
Ferdigstilte usolgte boligheter	7	59 823 000	0
Andre kortsiktige fordringer		3 676 000	6 020 000
Sum fordringer		81 868 000	79 872 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	8	176 151 000	393 370 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		176 151 000	393 370 000
Sum omløpsmidler		258 019 000	527 856 000
SUM EIENDELER		457 678 000	663 505 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,10	510 000	510 000
Overkurs	10	24 990 000	24 990 000
Annen innskutt egenkapital	10	340 000	340 000
Sum innskutt egenkapital		25 840 000	25 840 000
Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital	10	223 771 000	211 659 000
Sum opptjent egenkapital		223 771 000	211 659 000
Sum egenkapital		249 611 000	237 499 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	148 180 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		148 180 000	0
Sum langsiktig gjeld		148 180 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 126 000	59 504 000
Betalbar skatt		0	261 007 000
Utbytte	10	0	100 000 000
Annen kortsiktig gjeld	12	58 760 000	5 494 000
Sum kortsiktig gjeld		59 886 000	426 005 000
Sum gjeld		208 066 000	426 005 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		457 677 000	663 504 000



 BankID Signing
Henning Wettre Harevold
2024-05-29

 BankID Signing
Geir Karlsen
2024-05-31

 BankID Signing
Kristin S. Tronaas
2024-06-03

 BankID Signing
Marthe Sofie Andersen
2024-06-03

Årsregnskap

Konsern

M17 Utvikling AS

2023

Organisasjonsnummer 988 736 228



M17 Utvikling AS

Årsberetning for 2023 konsern

Virksomhetens art og beliggenhet

Konsernet driver utvikling, kjøp og salg av fast eiendom. Selskapene som inngår i konsernet er lokalisert i Oslo kommune.

Prosjektrelatert informasjon

Både bolig- og næringsdelen av prosjektet er ferdigstilt og per 31.12.2023 var det 6 usolgte leiligheter av totalt 330 stk. Næringsdelen har fra medio 2023 leid ut 7 av 8 utleieenheter for næringsvirksomhet.

For ytterligere informasjon henvises det til hjemmesidene obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-til-salgs/ og nordr.com/no/boliger-til-salgs/middelthunet/referanse

Økonomi

Årsregnskapet for 2023 (2022) viser en omsetning på 206,3 (771,2) millioner kroner og et årsresultat på 12,1 (187,6) millioner kroner.

Konsernets egenkapital ved årsskiftet var 249,6 (237,5) millioner kroner, og styret anser egenkapitalsituasjonen som forsvarlig.

Konsernet er sikret finansiering av usolgte enheter fra ekstern finansieringsinstitusjon og har således tilfredsstillende finansiering og likviditet.

Konsernet hadde i 2023 (2022) en kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på -318,7 (2921,6) millioner kroner, ingen kontantstrøm fra investeringsaktiviteter og en kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på 101,4 (-2578,8) millioner kroner.

Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet avlegges under denne forutsetning.



Arbeidsmiljø/likestilling

Konsernet har ingen ansatte og styret består av to kvinner og to menn. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i konsernet eller styret. Konsernet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn eller diskriminering.

Forhold som påvirker det ytre miljø

Selskapet jobber systematisk med å redusere sin påvirkning på det ytre miljø. Selskapet har vurdert klimarisiko i henhold til prinsippene om dobbelt vesentlighet. Selskapet jobber med å redusere sine klimagassutslipp for energi, materialer og transport og stiller krav til sine leverandører for å nå sine mål. Selskapet har videre fokus på å unngå bruk av miljøfarlige stoffer og har hatt som mål å sikre det biologiske mangfoldet som berøres av prosjektet. Selskapet har ikke mottatt noen reaksjoner knyttet til miljøforhold.

Redegjørelse om den fremtidige utviklingen

Konsernet er prosjektbasert, og omsetning og prosjektbidrag vil variere i takt med salg av ferdigstilte usolgte enheter. Styret ser positivt på salg av de resterende 6 leilighetene.

Forskning og utvikling

Konsernet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

Finansiell risiko

Konsernet har likvide midler og ekstern finansiering. Svingningene i rentenivået vil kunne påvirke konsernets inntjening. Eksponeringen mot endringer i valutakurser er liten da det alt vesentlige av inntekter og kostnader er i norske kroner.

Markedsrisiko

Konsernets virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling av boliger, og konsernet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold som endring i rentenivået, sysselsetting, realinntekt i husholdningen samt utviklingen i norsk, og til dels internasjonal økonomi.

Kredittrisiko

Konsernet vurderer kredittrisikoen som lav da kundene betaler forskudd og leilighetene ikke blir overlevert før oppgjør er mottatt av ekstern megler.

Likviditetsrisiko

Ledelsen anser likviditeten i konsernet som god. Konsernet har byggelånsfinansiering for igangværende prosjekter.



Åpenhetsloven

Selskapet forvaltes av Nordr konsernet gjennom egne avtaler om prosjektledelse og forretningsførsel. Styret påser at selskapet følger de samme krav og interne rutiner hva gjelder åpenhetsloven for prosjekter i Nordr regi. Det er utarbeidet en samlet redegjørelse for Nordr-konsernet, som også inkluderer alle samarbeidsselskaper. Nordr publiserer redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene i henhold til åpenhetsloven, gjennom bærekraftsrapporten og på Nordrs hjemmesider.

Respresentanter i selskapenes ledelse og styre som er valgt inn i selskapet som representant for Nordr er dekket under styreansvarsforsikringsordning i Nordr Holding AS. Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlaterer knyttet til styret.

Representanter i selskapenes ledelse og styre som er valgt inn i selskapet som representant for OBOS er dekket under styreansvarsforsikringsordning i OBOS BBL. Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlaterer knyttet til selskapet.

Oslo, 23.05.2024

Marthe Sofie Andersen
styreleder

Henning Wettre Hanevold
styremedlem

Geir Karlsen
styremedlem

Kristin S. Tronaas
daglig leder/styremedlem



M17 Utvikling AS konsern

Konsolidert resultatoppstilling

<i>Alle tall i hele kroner</i>	NOTE	2023	2022
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		Konsern	Konsern
Salgsinntekt	1, 2	203 355 527	770 729 243
Annen driftsinntekt		2 920 239	505 708
Sum driftsinntekter		206 275 766	771 234 951
Varekostnad	3	166 349 744	470 546 135
Avskrivning	4	4 590 211	
Annen driftskostnad	5	7 158 267	22 271 668
Sum driftskostnader		178 098 222	492 817 803
Driftsresultat		28 177 544	278 417 148
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter		311 282	30 986
Rentekostnader		3 177 269	10 466
Annen finanskostnad		8 918 208	37 951 401
Netto finansresultat		-11 784 195	-37 930 881
Ordinært resultat før skattekostnad		16 393 349	240 486 267
Skattekostnad	6	4 281 910	52 910 095
ÅRSRESULTAT		12 111 439	187 576 172
Disponering			
Avsatt til utbytte		0	-100 000 000
Overført til annen egenkapital	10	-12 111 439	-87 576 172
Sum dipsonering		-12 111 439	-187 576 172



M17 Utvikling AS konsern

Konsolidert balanse pr 31. desember

<i>Alle tall i hele kroner</i>	NOTE	2023	2022
EIENDELER		Konsern	Konsern
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	44 925 522	49 207 432
Sum immaterielle eiendeler		<u>44 925 522</u>	<u>49 207 432</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	154 732 965	0
Anlegg under utførelse	7	0	86 441 501
Sum varige driftsmidler		<u>154 732 965</u>	<u>86 441 501</u>
Sum anleggsmidler		<u>199 658 487</u>	<u>135 648 933</u>
Omløpsmidler			
Ferdigstilte usolgte enheter	7	59 823 218	0
Utviklingseiendom	7	0	54 614 055
Fordringer			
Kundefordringer	2	18 369 343	73 851 668
Andre kortsiktige fordringer		3 676 449	6 020 272
Sum fordringer		<u>22 045 792</u>	<u>79 871 940</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	176 150 773	393 369 510
Sum omløpsmidler		<u>258 019 783</u>	<u>527 855 505</u>
SUM EIENDELER		<u>457 678 270</u>	<u>663 504 438</u>



M17 Utvikling AS konsern

Konsolidert balanse pr 31. desember

Alle tall i hele kroner

	NOTE	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		Konsern	Konsern
Egenkapital			
Egenkapitalen til morselskapets aksjonærer			
Aksjekapital	9, 10	510 000	510 000
Overkurs	10	24 990 000	24 990 000
Annen innskutt egenkapital	10	340 480	340 480
Annen opptjent egenkapital	10	223 770 813	211 659 374
Sum egenkapital		249 611 293	237 499 854
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	148 180 387	0
Sum annen langsiktig gjeld		148 180 387	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 126 305	59 504 120
Betalbar skatt	6	0	261 006 518
Utbytte	10	0	100 000 000
Annen kortsiktig gjeld	12	58 760 285	5 493 946
Sum kortsiktig gjeld		59 886 590	426 004 584
Sum gjeld		208 066 977	426 004 584
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		457 678 270	663 504 438

Oslo, 23.05.2024

Styret i M17 Utvikling AS

Marthe Sofie Andersen
styreleder

Henning Wettre Hanevold
styremedlem

Geir Karlsen
styremedlem

Kristin S. Tronaas
daglig leder/styremedlem



M17 Utvikling AS konsern

Konsolidert kontantstrømoppstilling

Alle tall i hele kroner

	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Ordinært resultat før skattekostnad	16 393 349	240 486 267
Periodens betalte skatt	-261 006 518	0
Endring i beholdning	-73 500 627	231 514 673
Endring i kundefordringer	55 482 325	2 481 416 997
Endring i leverandørgjeld	-58 377 815	-25 946 633
Endring i andre tidsavgrensningsposter	2 343 823	-5 892 347
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-318 665 463	2 921 578 957
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Innbetaling(+)/utbetaling(-) av langsiktig gjeld	148 180 387	-1 924 801 266
Innbetalinger forskudd fra kunder	0	0
Utbetaling av utbytte	-100 000 000	-450 000 000
Økning/reduksjon andre finansielle forpliktelser	53 266 339	-204 011 988
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	101 446 726	-2 578 813 254
Netto kontantstrøm i perioden	-217 218 737	342 765 704
Konter per 01.01	393 369 510	50 603 807
Beholdning av bankinnskudd, konanter og lignende pr 31.12.	176 150 773	393 369 510



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige selskap.

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer M17 Utvikling AS samt selskapets heleide datterselskaper - Middelthunet Næring AS og Middelthunsgate 17 Hjemmel AS. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Konsernsammensettingen har ikke endret seg i løpet av 2023 eller i 2022.

Inntektsføring/beholdningsføring

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før prosjektet er byggestartet. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført. Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

Husleie i datterselskap inntektsføres når den er opptjent, hvor inntektene regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående - og avskrives over forventet levetid med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2023

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

Estimater

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter. Ledelsen i selskapet utarbeider estimater og gjør forutsetninger knyttet til fremtiden.

Fremtidige hendelser og endringer i rammebetingelser kan medføre at estimater og forutsetninger må endres.

Konsernets mest vesentlige regnskapsestimater er knyttet til følgende poster:

Utviklingsseiendommer, kundefordringer og prosjektresultat.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen bygger på den indirekte metoden som er en av de anbefalte metodene i NRS (F) Kontantstrømoppstilling.



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2023

Note 1 - Salgsinntekter

Salgsinntekter i 2023 og i 2022 er generert fra boligsalg og alt salg er generert i Oslo kommune.

Note 2 - Periodiserte prosjektinntekter

Konsernet har per 31.12.2023 periodiserte prosjektinntekter tilknyttet byggetrinn for prosjektet "Middelthuset" tilsvarende kr 14 350 000 (kr 73 827 064 per 31.12.2022). Inntektene periodiseres som omtalt i prinsippnoten.

Note 3 - Transaksjoner med nærstående

Transaksjoner med nærstående parter	2023	2022
Kjøp av tjenester fra Nordr Norge AS	4 573 054	13 713 436
Kjøp av tjenester fra OBOS-konsernet	108 745	3 401 517
Sum	4 681 799	17 114 952

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning	Tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2023	0	0	0	0
Tilgang	12 998 301	90 867 747	55 457 128	159 323 176
Avgang			0	0
Anskaffelseskost per 31.12	12 998 301	90 867 747	103 866 048	159 323 176
Akkumulerte ordinære avskrivninger	-	1 817 355	2 772 856	4 590 211
Bokført verdi per 31.12	12 998 301	89 050 392	52 684 272	154 732 965
Årets ordinære avskrivninger		1 817 355	2 772 856	4 590 211
Levetid		50 år	20 år	
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Lineær	Lineær	

Note 5 - Lønnskostnader, antall ansatte mv

Det har ikke vært ansatte eller lønn i konsernet, verken for 2023 eller 2022.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til ledende personer, og det er heller ikke utbetalt styrehonorar

Obligatorisk tjenstepensjon

Konsernet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon og har derfor ikke etablert pensjonsordninger som oppfyller kravene

Revisor	2023	2022
Revisjon	120 282	201 188
Annen bistand	0	0

Beløpene er inkludert mva.



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2023

Note 6 - Skatt

	daglig leder/styremedlem	
Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 212 065	261 006 518
Endring i utsatt skatt	1 069 845	-208 096 424
Skattekostnad ordinært resultat	4 281 911	52 910 094
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	16 393 351	240 486 266
Permanente forskjeller	3 069 878	-1 089
Endring i midlertidige forskjeller	-20 374 393	1 469 464 159
Avskåret rentefradrag	0	-13 595 611
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-509 975 710
Skattepliktig inntekt	-911 165	1 186 378 016
Avgitt konsernbidrag	0	0
Skattepliktig inntekt	-911 165	1 186 378 016
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	261 006 519
Skatt på tilbakeført underskudd	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	261 006 519
Beregning av effektiv skattesats:		
Resultat før skatt	16 393 351	240 486 266
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 606 537	52 910 333
Skatteeffekt av permanente forskjeller	675 373	-240
Sum	4 281 911	52 910 093
Effektiv skattesats	26,1 %	22,0 %

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

	2023	2022	Endring
Driftsmidler	-51 721 615	-64 935 452	-13 213 837
Varebeholdning	11 803 922	-110 162 041	-121 965 963
Fordringer	-15 340 699	62 540 226	77 880 925
Gevinst- og tapskonto	-88 890 307	-111 112 884	-22 222 577
Sum	-200 072 699	-223 670 151	-23 597 451
Avskåret rentefradrag	0	0	0
Fremførbart underskudd	-4 134 223	0	4 134 223
Grunnlag for beregning utsatt skatt	-204 206 922	-223 670 151	-19 463 228
Utsatt skatt (22 %)	-44 925 522	-49 207 433	-4 281 910



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2023

Note 7 - Utviklingseiendom

Konsernet har kjøpt tomt for utviklingsformål i Oslo kommune. Eiendommen er ferdig utviklet ila 2023.

Beholding	2023	2022
Ferdigstilte usolgte enheter	59 823 218	0
Beholdningsførte utviklingskostnader	-	13 137 199
Næring under oppføring	-	122 374 358
Beholdningsførte finanskostnader	-	5 544 000
Sum	59 823 218	141 055 556

Note 8 - Bank

Konsernet har ingen bundne midler per 31.12.2023

Note 9 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i M17 Utvikling AS per 31.12.2023 består av:

Type aksje	Antall	Pålydende	Sum aksjekapital
Ordinære aksjer	500	1 020,00	510 000

Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet. I generalforsamlingen gir hver aksje én stemme.

Eierstruktur

Aksjonærer per 31.12.2023 var:	Antall	Eierandel
OBOS Nye Hjem AS	250	50 %
Nordr Norge AS	250	50 %
Totalt antall aksjer	500	100 %

Note 10 - Egenkapital

Egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen insk.EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	510 000	24 990 000	340 480	211 659 374	237 499 854
Årets resultat				12 111 439	12 111 439
Utbytte				0	0
Egenkapital 31.12.2023	510 000	24 990 000	340 480	223 770 813	249 611 293



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2023

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet har pr 31.12.2023 gjeld til kredittinstitusjon på kr 148 10 387 (kr 0 pr. 31.12.2022).

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjelden pr 31.12.2023 er kr 440.406.335. I tillegg er det stilt sikkerhet ved 1. pr. pant i alle aksjer i selskapets datterselskap Middelthunet Næring AS.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
Forskudd fra kunder	0	0
Påløpte kostnader	58 760 285	5 493 946
SUM	58 760 285	5 493 946

Note 13 - Garantier

I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne

Note 14 - Konsernstruktur

Konsolidert årsregnskap består av M17 Utvikling AS (morselskap) og dets heleide datterselskap Middelthunet

Selskap	Resultat i 2023	Egenkapital per 31.12.2023
M17 Utvikling AS	22 916 952	264 035 299
Middelthunet Næring AS	-10 805 513	1 351 967
Middelthunsgate 17 Hjemmel AS	-	-8 902
Sum	12 111 439	265 378 364



Til generalforsamlingen i M17 Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av konsolidert balanse per 31. desember 2023, konsolidert resultatoppstilling og konsolidert kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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.

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 23. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2024-06-19 11:33

This document package contains:

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



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



 BankID Signing
Henning Wettre Hanevold
2024-06-03

 BankID Signing
Kristin Solerød Tronaas
2024-06-03

 BankID Signing
Marthe Sofie Andersen
2024-06-03

 BankID Signing
Geir Karlisen
2024-06-04

Årsregnskap 2023

M17 Utvikling AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 736 228



M17 Utvikling AS

Årsberetning 2023



Virksomhetens art

M17 Utvikling AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling, produksjon og salg av boligeiendom. Selskapet er lokalisert i Bærum kommune.

Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet avlegges under denne forutsetning.

Prosjektrelatert informasjon

Både bolig- og næringsdelen av prosjektet er ferdigstilt og pr. 31.12.2023 var det 6 usolgte leiligheter av totalt 330, samt en del usolgte parkeringsplasser. Datterselskapet, Middelthunet Næring AS, har fra medio 2023 leid ut 7 av 8 utleieenheter for næringsvirksomhet.

For ytterligere informasjon henvises det til hjemmesidene nye.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/frogner/middelthunet og nordr.no/naering/var-portefolje/middelthunet-naering

Økonomi

Ved utløpet av 2023 er det mottatt fullt salgoppgjør for 322 av totalt 324 solgte leiligheter. Årsregnskapet for 2023 (2022) viser en omsetning på 203,5 (771,2) millioner kroner og et årsresultat på 22,9 (189,1) millioner kroner.

Egenkapitalen ved årsskiftet var 264 (241,1) millioner kroner. Styret anser egenkapitalsituasjonen som forsvarlig.

Selskapet er sikret ekstern finansiering av usolgte enheter og har god likviditet.

Selskapet hadde i 2023 en kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på -165,2 (2946,9) millioner kroner, ingen kontantstrøm fra investeringsaktiviteter og en kontantstrøm på -141,3 (531,7) millioner kroner fra finansieringsaktiviteter.

Redegjørelse om den fremtidige utviklingen

Selskapet er prosjektbasert, og omsetning og prosjektbidrag vil variere i takt med salg av usolgte enheter. Styret ser positivt på salg av de resterende 6 leilighetene.

Finansiell risiko

Selskapet har egne likvide midler og ekstern finansiering. Svingningene i rentenivået vil derfor til en viss grad kunne påvirke selskapets inntjening. Eksponeringen mot endringer i valutakurser er liten da det alt vesentlige av inntekter og kostnader er i norske kroner.

Markedsrisiko

Selskapets virksomhet er nå knyttet til salg av boliger, og selskapet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold, som endring i rentenivået, sysselsetting, realinntekt i husholdningen, samt utviklingen i norsk og til dels internasjonal økonomi.

Kredittrisiko

Selskapet vurderer kredittrisikoen som lav, da kundene betaler forskudd og leilighetene ikke blir



M17 Utvikling AS Årsberetning 2023



overlevert før oppgjør er mottatt av eksternt megler.

Likviditetsrisiko

Ledelsen anser likviditeten i selskapet som god.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte, men leier inn en daglig leder som er kvinne. Styret består av to menn og to kvinner. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn eller annen diskriminering.

Forhold som påvirker det ytre miljø

Selskapet har jobbet systematisk med å redusere sin påvirkning på det ytre miljø. Selskapet har vurdert klimarisiko i henhold til prinsippene om dobbelt vesentlighet. Selskapet har ikke mottatt noen reaksjoner knyttet til miljøforhold i utviklings- eller utbyggingsfasen.

Forsknings- og utvikling

M17 Utvikling AS har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider i 2023.

Åpenhetsloven

Selskapet forvaltes av Nordr-konsernet gjennom egne avtaler om prosjektledelse og forretningsførsel. Styret påser at selskapet følger de samme krav og interne rutiner hva gjelder åpenhetsloven for prosjekter i Nordr-regi. Det er utarbeidet en samlet redegjørelse for Nordr-konsernet, som også inkluderer alle samarbeidsselskaper. Nordr publiserer redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene i henhold til åpenhetsloven, gjennom bærekraftsrapporten og på Nordrs hjemmesider.

Årsresultat og disponeringer

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på 22 916 953 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	22 916 953

Oslo, 23.05.2024

Styret i M17 Utvikling AS

Marthe Sofie Andersen
Styreleder

Kristin Solerød Tronaas
Styremedlem

Henning Wettre Hanevold
Styremedlem

Geir Karlsen
Styremedlem



M17 Utvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2023	
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt	1	203 355 527	770 729 243
Annen driftsinntekt		148 618	505 708
Sum driftsinntekter		<u>203 504 145</u>	<u>771 234 951</u>
Varekostnad		166 349 744	470 546 135
Annen driftskostnad	2	4 856 677	20 236 300
Sum driftskostnader		<u>171 206 421</u>	<u>490 782 435</u>
Driftsresultat		<u>32 297 724</u>	<u>280 452 516</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		194 150	0
Annen finansinntekt		945 042	0
Annen rentekostnad		3 170 422	2 403
Annen finanskostnad		1 170	37 950 964
Resultat av finansposter		<u>-2 032 399</u>	<u>-37 953 367</u>
Resultat før skattekostnad		<u>30 265 325</u>	<u>242 499 149</u>
Skattekostnad på resultat	3	7 348 372	53 349 813
Årsresultat		<u>22 916 953</u>	<u>189 149 336</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	-100 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-22 916 953	-89 149 336
Sum overføringer		<u>-22 916 953</u>	<u>-189 149 336</u>

 BankID Signing
Henning Wettre Hanevold
2024-06-03

 BankID Signing
Kristin Solerød Tronaas
2024-06-03

 BankID Signing
Marthe Sofie Andersen
2024-06-03

 BankID Signing
Geir Karlsen
2024-06-04



M17 Utvikling AS

Balanse

	Note	2023	
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	45 169 984	49 306 291
Sum immaterielle eiendeler		<u>45 169 984</u>	<u>49 306 291</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	15 389 461	4 001 230
Sum finansielle anleggsmidler		<u>15 389 461</u>	<u>4 001 230</u>
Sum anleggsmidler		<u>60 559 445</u>	<u>53 307 521</u>
Omløpsmidler			
Uсолgte ferdigstilte enheter	5	60 307 400	0
Utviklingseiendommer	5	0	55 098 237
Fordringer			
Kundefordringer		16 965 027	73 827 064
Andre kortsiktige fordringer		1 479 195	124 175
Konsernfordringer	6	264 722 568	80 231 997
Sum fordringer		<u>283 166 790</u>	<u>154 183 236</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		81 542 684	387 990 436
Sum omløpsmidler		<u>425 016 874</u>	<u>597 271 910</u>
Sum eiendeler		<u>485 576 319</u>	<u>650 579 431</u>

 BankID Signing
Henning Wettre Hanevold
2024-06-03

 BankID Signing
Kristin Solerød Tronaas
2024-06-03

 BankID Signing
Marthe Sofie Andersen
2024-06-03

 BankID Signing
Geir Karlisen
2024-06-04



M17 Utvikling AS

Balanse

	Note	2023	
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	510 000	510 000
Overkurs		24 990 000	24 990 000
Annen innskutt egenkapital		340 480	340 480
Sum innskutt egenkapital		<u>25 840 480</u>	<u>25 840 480</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		238 194 819	215 277 866
Sum opptjent egenkapital		<u>238 194 819</u>	<u>215 277 866</u>
Sum egenkapital	8	<u>264 035 299</u>	<u>241 118 346</u>
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	148 180 387	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>148 180 387</u>	<u>0</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	38 010 341
Betalbar skatt	3	0	261 006 518
Utbytte		0	100 000 000
Konserngjeld	6	14 600 296	4 950 226
Annen kortsiktig gjeld	10	58 760 337	5 494 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>73 360 633</u>	<u>409 461 085</u>
Sum gjeld		<u>221 541 020</u>	<u>409 461 085</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>485 576 319</u>	<u>650 579 431</u>

Oslo, 23.05.2024
Styret i M17 Utvikling AS

Marthe Sofie Andersen
Styreleder

Kristin Solerød Tronaas
Styremedlem

Henning Wettre Hanevold
Styremedlem

Geir Karlsen
Styremedlem





M17 Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2023



Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Inntektsføring/aktivering

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før prosjektet er byggestartet. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garanti-arbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.



M17 Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2023



Note 1 - Salgsinntekter

Selskapet har boligprosjekt i Oslo kommune, og årets salgsinntekt spesifiseres som følger:

Objekt	2023	2022
Barnehage	81 522 000	0
Boliger	121 833 527	770 729 243
Sum	203 355 527	770 729 243

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

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

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2023 utgjør kr 59 879 inkl. mva., hvorav alt er honorar for ordinær revisjon.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 212 065	262 095 568
Endring i utsatt skattefordel	4 136 307	-208 745 755
Skattekostnad ordinært resultat	7 348 372	53 349 813
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	30 265 325	242 499 149
Permanente forskjeller	3 136 368	0
Endring i midlertidige forskjeller	-18 801 397	1 468 569 182
Avgitt konsernbidrag	-14 600 296	-4 950 226
Avskåret rentefradrag	0	-13 595 611
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-506 129 228
Skattepliktig inntekt	0	1 186 393 265
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 212 065	262 095 568
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 212 065	-1 089 050
Sum betalbar skatt i balansen	0	261 006 518

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



M17 Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2023

 BankID Signing
Henning Wettre Hanevold
2024-06-03

 BankID Signing
Kristin Solerød Tronaas
2024-06-03

 BankID Signing
Marthe Sofie Andersen
2024-06-03

 BankID Signing
Geir Karlsen
2024-06-04

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-58 441 907	-64 935 452	-6 493 545
Varebeholdning	12 288 104	-110 611 397	-122 899 501
Fordringer	-14 350 000	62 540 226	76 890 226
Gevinst – og tapskonto	-88 890 307	-111 112 884	-22 222 577
Avsetninger mv	-55 924 000	0	55 924 000
Sum	-205 318 110	-224 119 507	-18 801 397
<hr/>			
Grunnlag for utsatt skattefordel	-205 318 110	-224 119 507	-18 801 397
<hr/>			
Utsatt skattefordel (22 %)	-45 169 984	-49 306 291	-4 136 307

Note 4 - Investeringer i datterselskap

M17 Utvikling AS eier 100 % av aksjene i to datterselskaper 31.12.2023, og har stemmerett for samtlige aksjer.

Selskapets navn	Eierandel	Anskaf- felseskost	Balanseført verdi	Resultat i 2023:	EK pr. 31.12.2023:
Middelthunsgate 17 Hjemmel AS	100 %	100 000	100 054	0	-108 902
Middelthunet Næring AS	100 %	40 000	15 289 407	-10 805 512	1 351 967
Sum		140 000	15 389 461	-10 805 512	1 243 065

Styret er av den oppfatning at det ikke er behov for nedskrivning på selskapets investeringer pr. 31.12.2023.

Note 5 - Utviklingseiendom

Selskapet eier tomt og ferdigstilte leilighetsbygg i Middelthunsgate i Oslo kommune. Beholdningsført verdi av eiendommen fordeler seg som følger:

Beholding	2023	2022
Ferdigstilte usolgte enheter	60 307 400	
Beholdningsførte utviklingskostnader	0	53 735 439
Beholdningsførte finanskostnader	0	1 362 799
Sum	60 307 400	55 098 237



M17 Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2023



Note 6 - Transaksjoner og mellomværende i samme konsern

Selskapet eier datterselskapet Middelthunet Næring AS og Middelthunsgate 17 Hjemmel AS. Pr. 31.12. utgjør mellomværende følgende:

Kortsiktige fordringer:

	2023	2022
Andre kortsiktige fordringer	264 722 568	80 231 997
Sum	264 722 568	80 231 997

Kortsiktig gjeld:

Konsernbidrag	-14 600 296	-4 950 226
Sum	-14 600 296	-4 950 226

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i M17 Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	500	1 020	510 000
Sum	500		510 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Nordr Norge AS	250	50
OBOS Nye Hjem AS	250	50
Totalt antall aksjer	500	100

Note 8 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapi- tal	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1. 2023	510 000	24 990 000	340 480	215 277 866	241 118 346
Årets resultat				22 916 953	22 916 953
Egenkapital 31.12. 2023	510 000	24 990 000	340 480	238 194 819	264 035 299



M17 Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2023



Note 9 - Gjeld til kredittinstitusjon

Selskapet har pr. 31.12.2023 gjeld til kredittinstitusjon på kr148 180 387 (kr 0 pr. 31.12. 2022).

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjelden pr. 31.12.2023 er kr440 406 335.

I tillegg er det stilt sikkerhet ved 1. pr. pant i alle aksjer i selskapets datterselskap Middelthunet Næring AS.

Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

I regnskapslinjen annen kortsiktig gjeld inngår påløpte, ikke fakturerte, entreprenørkostnader pr. 31.12.2023 med kr 36 689 000. Pr. 31.12.2022 var beløpet kr 0.

Note 11 - Garantier

I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse.



M17 Utvikling AS

Org. nr. 988 736 228

Generalforsamlingsprotokoll



Ordinær generalforsamling for 2024 for M17 Utvikling AS ble avholdt på selskapets kontor samt at det var åpnet for deltakelse via telefon og videokonferanse etter forutgående innkalling i samsvar med aksjeloven. Alle sakene angitt nedenfor ble behandlet etter asl § 5-7.

I innkallelsen var det satt opp følgende saker til behandling:

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

Marthe Sofie Andersen åpnet generalforsamlingen og ble valgt som møteleder. Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelsen og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Henning Wettre Hanevold valgt.

Følgende aksjonærer møtte:

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

Samtlige aksjer var dermed representert.

Deretter gikk man over til behandlingen av sakslisten:

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

Generalforsamlingen ble deretter hevet.

FORNEBU, den 23 ___/___ 5_-2024

Marthe Sofie Andersen

Henning Wettre Hanevold



M17 Utvikling AS

Org. nr. 988 736 228

Protokoll fra styremøte den 23.05.2024



Møtet ble avholdt på selskapets kontor samt at det var åpnet for deltakelse via telefon og videokonferanse. Til stede fra styret var Marthe Sofie Andersen, Kristin Solerød Tronaas, Henning Wettre Hanevold og Geir Karlsen. Da mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede er styret beslutningsdyktig.

Til behandling forelå:

1. Behandling av årsregnskapet.
2. Eventuelt.

Deretter gikk man over til behandlingen av saklisten.

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

Styret foreslår resultatoverføring for regnskapsåret 2023 slik som vist i årsregnskapet.

Vedtak:

Styret vedtar den fremlagte årsberetningen, resultatregnskapets overføringer, balanse og noter som selskapets regnskap for 2023.

2. Under eventuelt ble det ikke tatt opp saker.

Oslo, 23.05.2024

Styret i M17 Utvikling AS

Marthe Sofie Andersen
Styreleder

Kristin Solerød Tronaas
Styremedlem

Henning Wettre Hanevold
Styremedlem

Geir Karlsen
Styremedlem



M17 Utvikling AS

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrøm er satt opp ved bruk av den indirekte metoden.

BankID Signing
Henning Wettre Harevold
2024-05-28

BankID Signing
Kristin Solerød Tronaas
2024-05-30

BankID Signing
Geir Karlsen
2024-05-31

BankID Signing
Marthe Sofie Andersen
2024-06-03

	2023	2022
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	30 265 325	242 499 149
Periodens betalte skatter	-261 006 518	-
Endring i beholdningsverdi utviklingsprosjekter	-5 209 163	251 863 945
Endring i kundefordringer	56 862 037	2 481 441 601
Endring i leverandørgjeld	-39 489 536	-47 204 577
Endring i andre tidsavgrensede poster	53 390 512	18 309 452
NETTO KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER (A)	-165 187 343	2 946 909 570
INVESTERINGSAKTIVITETENE		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-	-
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	-	-
NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETENE (B)	-	-
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETENE		
Inn-/utbetaling ved opptak/nedbetaling av annen kortsiktig gjeld	-11 819 613	-
Inn-/utbetaling ved opptak/nedbetaling av kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	160 000 000	560 955 219
Inn-/utbetaling ved endring av mellomværende med selskap i samme konsern	-184 490 571	-29 226 498
Inn-/utbetaling ved endring ansvarlig lån til FKS/TKS	-	-
Utbetaling av utbytte og konsernbidrag	-104 950 226	-
NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGS- AKTIVITETENE (C)	-141 260 410	531 728 721
SUM NETTO ENDRING I LIKVIDE MIDLER (A+B+C)	-306 447 753	3 478 638 291
Likviditetsbeholdning pr. 01.01	387 990 436	5 171 372
Likviditetsbeholdning pr. 31.12	81 542 683	387 990 436