



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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 Tronaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	65 021 300	203 355 527
Annen driftsinntekt		2 500	148 618
Sum inntekter		65 023 800	203 504 145
Kostnader			
Varekostnad	3	47 314 470	166 349 744
Annen driftskostnad	2	-16 316 338	4 856 677
Sum kostnader		30 998 132	171 206 421
Driftsresultat		34 025 668	32 297 724
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	14 771 331	0
Annen renteinntekt		4 363 574	194 150
Annen finansinntekt		0	945 042
Sum finansinntekter		19 134 905	1 139 192
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	60 000 000	0
Annen rentekostnad		9 457 624	3 170 422
Annen finanskostnad		0	1 170
Sum finanskostnader		69 457 624	3 171 592
Netto finans		-50 322 719	-2 032 400
Resultat før skattekostnad		-16 297 051	30 265 324
Skattekostnad	5	45 169 984	7 348 372
Årsresultat		-61 467 035	22 916 952
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	6	100 000 000	0
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	-161 467 034	22 916 952
Sum overføringer og disponeringer		-61 467 034	22 916 952



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	0	45 169 984
Sum immaterielle eiendeler		0	45 169 984
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	99 615 305	15 389 461
Sum finansielle anleggsmidler		99 615 305	15 389 461
Sum anleggsmidler		99 615 305	60 559 445
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	7	8 833 900	60 307 400
Sum varer		8 833 900	60 307 400
Fordringer			
Kundefordringer		330 000	16 965 027
Andre fordringer			1 479 195
Konsernfordringer	3	61 729 968	264 722 568
Sum fordringer		62 059 968	283 166 790
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		44 046 797	81 542 684
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		44 046 797	81 542 684
Sum omløpsmidler		114 940 665	425 016 874
SUM EIENDELER		214 555 970	485 576 319

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Selskapskapital	6,8	510 000	510 000
Overkurs	6	24 990 000	24 990 000
Annen innskutt egenkapital	6	340 480	340 480
Sum innskutt egenkapital		25 840 480	25 840 480
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	76 727 784	238 194 819
Sum opptjent egenkapital		76 727 784	238 194 819
Sum egenkapital		102 568 264	264 035 299
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	86 382 162	148 180 387
Sum annen langsiktig gjeld		86 382 162	148 180 387
Sum langsiktig gjeld		86 382 162	148 180 387
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 773 129	0
Kortsiktig konserngjeld	3	0	14 600 296
Annen kortsiktig gjeld	10	23 832 415	58 760 337
Sum kortsiktig gjeld		25 605 544	73 360 633
Sum gjeld		111 987 706	221 541 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		214 555 970	485 576 319



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	65 021 300	203 355 527
Annen driftsinntekt		4 180 005	2 920 239
Sum inntekter		69 201 305	206 275 766
Kostnader			
Varekostnad	3	47 314 470	166 349 744
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	4 590 212	4 590 211
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	22 642 753	0
Annen driftskostnad	5	-6 799 851	7 158 267
Sum kostnader		67 747 584	178 098 222
Driftsresultat		1 453 721	28 177 544
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 253 774	311 282
Sum finansinntekter		7 253 774	311 282
Annen rentekostnad		9 448 855	3 177 269
Annen finanskostnad		0	8 918 208
Sum finanskostnader		9 448 855	12 095 477
Netto finans		-2 195 081	-11 784 195
Resultat før skattekostnad		-741 360	16 393 349
Skattekostnad	6	35 390 306	4 281 910
Årsresultat		-36 131 666	12 111 439
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	10	100 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-136 131 666	
Sum overføringer og disponeringer		-36 131 666	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	9 535 216	44 925 522
Sum immaterielle eiendeler		9 535 216	44 925 522
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	127 500 000	154 732 965
Sum varige driftsmidler		127 500 000	154 732 965
Sum anleggsmidler		137 035 216	199 658 487
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	7	8 349 718	59 823 218
Sum varer		8 349 718	59 823 218
Fordringer			
Kundefordringer		2 701 752	18 369 343
Andre fordringer		717 844	3 676 449
Sum fordringer		3 419 596	22 045 792
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	77 791 781	176 150 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		77 791 781	176 150 773
Sum omløpsmidler		89 561 095	258 019 783
SUM EIENDELER		226 596 311	457 678 270
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,10	510 000	510 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overkurs	10	24 990 000	24 990 000
Annen innskutt egenkapital	10	340 480	340 480
Sum innskutt egenkapital		25 840 480	25 840 480
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	87 639 095	223 770 813
Sum opptjent egenkapital		87 639 095	223 770 813
Sum egenkapital		113 479 575	249 611 293
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	86 382 162	148 180 387
Sum annen langsiktig gjeld		86 382 162	148 180 387
Sum langsiktig gjeld		86 382 162	148 180 387
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 347 674	1 126 305
Skyldige offentlige avgifter		249 211	
Annen kortsiktig gjeld	12	24 137 689	58 760 285
Sum kortsiktig gjeld		26 734 574	59 886 590
Sum gjeld		113 116 736	208 066 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		226 596 311	457 678 270



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 502324

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap 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 Tronaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2025

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 14.06.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 988 736 228
M17 UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	65 021 300	203 355 527
Annen driftsinntekt		2 500	148 618
Sum inntekter		65 023 800	203 504 145
Kostnader			
Varekostnad	3	47 314 470	166 349 744
Annen driftskostnad	2	-16 316 338	4 856 677
Sum kostnader		30 998 132	171 206 421
Driftsresultat		34 025 668	32 297 724
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	14 771 331	0
Annen renteinntekt		4 363 574	194 150
Annen finansinntekt		0	945 042
Sum finansinntekter		19 134 905	1 139 192
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	60 000 000	0
Annen rentekostnad		9 457 624	3 170 422
Annen finanskostnad		0	1 170
Sum finanskostnader		69 457 624	3 171 592
Netto finans		-50 322 719	-2 032 400
Resultat før skattekostnad		-16 297 051	30 265 324
Skattekostnad	5	45 169 984	7 348 372
Årsresultat		-61 467 035	22 916 952
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	6	100 000 000	0
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	-161 467 034	22 916 952
Sum overføringer og disponeringer		-61 467 034	22 916 952



Organisasjonsnr: 988 736 228
M17 UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	0	45 169 984
Sum immaterielle eiendeler		0	45 169 984

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	99 615 305	15 389 461
Sum finansielle anleggsmidler		99 615 305	15 389 461

Sum anleggsmidler

		99 615 305	60 559 445
--	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Varer	7	8 833 900	60 307 400
Sum varer		8 833 900	60 307 400

Fordringer

Kundefordringer		330 000	16 965 027
Andre fordringer			1 479 195
Konsernfordringer	3	61 729 968	264 722 568
Sum fordringer		62 059 968	283 166 790

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		44 046 797	81 542 684
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		44 046 797	81 542 684

Sum omløpsmidler

		114 940 665	425 016 874
--	--	-------------	-------------

SUM EIENDELER

		214 555 970	485 576 319
--	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	6,8	510 000	510 000
Overkurs	6	24 990 000	24 990 000
Annen innskutt egenkapital	6	340 480	340 480
Sum innskutt egenkapital		25 840 480	25 840 480

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	76 727 784	238 194 819
Sum opptjent egenkapital		76 727 784	238 194 819



Sum egenkapital		102 568 264	264 035 299
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	86 382 162	148 180 387
Sum annen langsiktig gjeld		86 382 162	148 180 387
Sum langsiktig gjeld		86 382 162	148 180 387
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 773 129	0
Kortsiktig konserngjeld	3	0	14 600 296
Annen kortsiktig gjeld	10	23 832 415	58 760 337
Sum kortsiktig gjeld		25 605 544	73 360 633
Sum gjeld		111 987 706	221 541 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		214 555 970	485 576 319



Organisasjonsnr: 988 736 228
M17 UTVIKLING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	65 021 300	203 355 527
Annen driftsinntekt		4 180 005	2 920 239
Sum inntekter		69 201 305	206 275 766
Kostnader			
Varekostnad	3	47 314 470	166 349 744
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	4 590 212	4 590 211
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	22 642 753	0
Annen driftskostnad	5	-6 799 851	7 158 267
Sum kostnader		67 747 584	178 098 222
Driftsresultat		1 453 721	28 177 544
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 253 774	311 282
Sum finansinntekter		7 253 774	311 282
Annen rentekostnad		9 448 855	3 177 269
Annen finanskostnad		0	8 918 208
Sum finanskostnader		9 448 855	12 095 477
Netto finans		-2 195 081	-11 784 195
Resultat før skattekostnad		-741 360	16 393 349
Skattekostnad	6	35 390 306	4 281 910
Årsresultat		-36 131 666	12 111 439
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	10	100 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-136 131 666	
Sum overføringer og disponeringer		-36 131 666	



Organisasjonsnr: 988 736 228
M17 UTVIKLING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	9 535 216	44 925 522
Sum immaterielle eiendeler		9 535 216	44 925 522
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	127 500 000	154 732 965
Sum varige driftsmidler		127 500 000	154 732 965
Sum anleggsmidler		137 035 216	199 658 487
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	7	8 349 718	59 823 218
Sum varer		8 349 718	59 823 218
Fordringer			
Kundefordringer		2 701 752	18 369 343
Andre fordringer		717 844	3 676 449
Sum fordringer		3 419 596	22 045 792
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	77 791 781	176 150 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		77 791 781	176 150 773
Sum omløpsmidler		89 561 095	258 019 783
SUM EIENDELER		226 596 311	457 678 270
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,10	510 000	510 000
Overkurs	10	24 990 000	24 990 000
Annen innskutt egenkapital	10	340 480	340 480
Sum innskutt egenkapital		25 840 480	25 840 480
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	87 639 095	223 770 813
Sum opptjent egenkapital		87 639 095	223 770 813



Sum egenkapital		113 479 575	249 611 293
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	86 382 162	148 180 387
Sum annen langsiktig gjeld		86 382 162	148 180 387
Sum langsiktig gjeld		86 382 162	148 180 387
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 347 674	1 126 305
Skyldige offentlige			
avgifter		249 211	
Annen kortsiktig gjeld	12	24 137 689	58 760 285
Sum kortsiktig gjeld		26 734 574	59 886 590
Sum gjeld		113 116 736	208 066 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		226 596 311	457 678 270



Organisasjonsnr: 988 736 228
M17 UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Se vedlagte selskapsregnskap og konsernregnskap som viser regnskapsprinsipper

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Note



4

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

Morselskapet sitt navn

M17 Utvikling AS

Forretningskontor for morselskapet

Bærum

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	61729968.00	264722568.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	14600296.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note



9

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
0.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
86382162.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
8833900.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført
0.00

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant
0

Mer om gjeld

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Organisasjonsnr: 988 736 228
M17 UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Se note i vedlagte selskapsregnskap og konsernregnskap for ytterligere opplysninger.

Note

59 886 590

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum Beløp

Note

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	159323176.00	

<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	

<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	

<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	159323176.00	

<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	22642753.00	

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	136680423.00	

<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	31823177.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse



Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

11

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
0.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
86382162.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
158976653.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført
0.00

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant
0

Mer om gjeld



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 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet for 2024, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av konsolidert balanse per 31. desember 2024, konsolidert resultatoppstilling og konsolidert kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til konsernregnskapet for 2024, 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 2024 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 2024 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

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



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 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 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 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, 27. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

M17 Utvikling AS - Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2025-04-07 14:18

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
Marthe Sofie Andersen
2025-03-28

 BankID Signing
Kristin Solerød Tronaas
2025-03-28

 BankID Signing
Geir Karlsson
2025-03-28

 BankID Signing
Roar Nåvik
2025-03-28

Årsregnskap

Konsern

M17 Utvikling AS

2024

Organisasjonsnummer 988 736 228



M17 Utvikling AS

Årsberetning for 2024 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 alle leiligheter er ved årsskiftet solgt og overlevert, men det er fortsatt noen usolgte p-plasser. Næringsdelen har leid ut 6 av 8 utleieenheter for næringsvirksomhet. Det er inngått leieavtale for enda en utleieenhet med oppstart våren 2025. Næringseiendommen er nedskrevet i 2024 til antatt markedsverdi gitt dagens leiesituasjon.

Økonomi

Årsregnskapet for 2024 (2023) viser en omsetning på 69,2 (206,3) millioner kroner og et årsresultat på -36,1 (12,1) millioner kroner.

Konsernets egenkapital ved årsskiftet var 113,5 (249,6) 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 2024 (2023) en kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 63,4 (-318,7) millioner kroner, ingen kontantstrøm fra investeringsaktiviteter og en kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på -161,8 (101,4) 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

Selskapet jobber for å selge de resterende p-plassene. I tillegg håndteres eventuelle reklamasjonsforhold i garantitiden iht Bustadoppføringslova.

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

Selskapet har god likviditet, og ledelsen anser likviditeten i konsernet som forsvarlig.

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 og Årssrapporten.

Representanter 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 selskapet.

Disponering

- tilleggsutbytte	kr. 100 000 000
- overført fra annen egenkapital	kr. -136 131 666
Sum	kr. -36 131 666

Oslo, 27.03.2025

Marthe Sofie Andersen
styreleder

Roar Nåvik
styremedlem

Geir Karlsen
styremedlem

Kristin S. Tronaas
styremedlem / daglig leder



M17 Utvikling AS konsern

Konsolidert resultatoppstilling

<i>Alle tall i hele kroner</i>	NOTE	2024	2023
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		Konsern	Konsern
Salgsinntekt	1, 2	65 021 300	203 355 527
Annen driftsinntekt		4 180 005	2 920 239
Sum driftsinntekter		69 201 305	206 275 766
Varekostnad	3	47 314 470	166 349 744
Avskrivning	4	4 590 212	4 590 211
Nedskrivning	4	22 642 753	0
Annen driftskostnad	5	-6 799 851	7 158 267
Sum driftskostnader		67 747 584	178 098 222
Driftsresultat		1 453 721	28 177 544
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter		7 253 774	311 282
Rentekostnader		9 448 855	3 177 269
Annen finanskostnad		0	8 918 208
Netto finansresultat		-2 195 081	-11 784 195
Ordinært resultat før skattekostnad		-741 360	16 393 349
Skattekostnad	6	35 390 306	4 281 910
ÅRSRESULTAT		-36 131 666	12 111 439
Disponering			
Tilleggsutbytte		100 000 000	0
Overført fra annen egenkapital		-136 131 666	0
Overført til annen egenkapital		0	12 111 439
Sum dipsonering		-36 131 666	12 111 439



M17 Utvikling AS konsern

Konsolidert balanse pr 31. desember

<i>Alle tall i hele kroner</i>	NOTE	2024	2023
EIENDELER		Konsern	Konsern
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	9 535 216	44 925 522
Sum immaterielle eiendeler		<u>9 535 216</u>	<u>44 925 522</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	127 500 000	154 732 965
Sum varige driftsmidler		<u>127 500 000</u>	<u>154 732 965</u>
Sum anleggsmidler		<u>137 035 216</u>	<u>199 658 487</u>
Omløpsmidler			
Ferdigstilte usolgte enheter	7	8 349 718	59 823 218
Fordringer			
Kundefordringer		2 701 752	18 369 343
Andre kortsiktige fordringer		717 844	3 676 449
Sum fordringer		<u>3 419 596</u>	<u>22 045 792</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	77 791 781	176 150 773
Sum omløpsmidler		<u>89 561 095</u>	<u>258 019 783</u>
SUM EIENDELER		<u>226 596 311</u>	<u>457 678 270</u>



M17 Utvikling AS konsern

Konsolidert balanse pr 31. desember

Alle tall i hele kroner

	NOTE	2024 Konsern	2023 Konsern
EGENKAPITAL OG GJELD			
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	87 639 095	223 770 813
Sum egenkapital		113 479 575	249 611 293
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	86 382 162	148 180 387
Sum annen langsiktig gjeld		86 382 162	148 180 387
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 347 674	1 126 305
Betalbar skatt	6	0	0
Utbytte	10	0	0
Annen kortsiktig gjeld	12	24 137 689	58 760 285
Sum kortsiktig gjeld		26 734 574	59 886 590
Sum gjeld		113 116 736	208 066 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		226 596 311	457 678 270

Oslo, 27.03.2025

Styret i M17 Utvikling AS

Marthe Sofie Andersen
styreleder

Roar Nåvik
styremedlem

Geir Karlsen
styremedlem

Kristin S. Tronaas
styremeldem / daglig leder



M17 Utvikling AS konsern

Konsolidert kontantstrømoppstilling

Alle tall i hele kroner

	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Ordinært resultat før skattekostnad	-741 360	16 393 349
Periodens betalte skatt	0	-261 006 518
Ordinære avskrivninger	4 590 212	0
Nedskrivning varige driftsmidler	22 642 753	0
Endring i beholdning	51 473 500	-73 500 627
Endring i kundefordringer	15 667 591	55 482 325
Endring i leverandørgjeld	1 221 369	-58 377 815
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-31 414 832	2 343 823
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	63 439 233	-318 665 463
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Innbetaling(+)/utbetaling(-) av langsiktig gjeld	-61 798 225	148 180 387
Utbetaling av utbytte	-100 000 000	-100 000 000
Økning/reduksjon andre finansielle forpliktelser	0	53 266 339
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-161 798 225	101 446 726
Netto kontantstrøm i perioden	-98 358 992	-217 218 736
Kontanter per 01.01	176 150 773	393 369 510
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	77 791 781	176 150 773



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk 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 2024 eller i 2023.

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 2024

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:

Utviklingseiendommer, 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 2024

Note 1 - Salgsinntekter

Salgsinntekter i 2024 og i 2023 er generert fra boligsalg og alt salg er generert i Oslo kommune.

Note 2 - Periodiserte projektinntekter

Konsernet har per 31.12.2024 ikke periodiserte projektinntekter tilknyttet byggetrinn for prosjektet "Middelthundet" da alle leilighetene er solgt og overlevert (kr. 14.350.000 år 31.12.2023).

Note 3 - Transaksjoner med nærstående

Transaksjoner med nærstående parter	2024	2023
Kjøp av tjenester fra Nordr Norge AS	1 353 000	4 573 054
Kjøp av tjenester fra OBOS-konsernet	198 738	108 745
Sum	1 551 738	4 681 799

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning	Tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2024	12 998 301	90 867 747	55 457 128	159 323 176
Tilgang				0
Avgang				0
Nedskrivning		-22 642 753		-22 642 753
Anskaffelseskost per 31.12.24	12 998 301	68 224 994	55 457 128	136 680 423
Akkumulerte ordinære avskrivninger	-	3 634 712	5 545 712	9 180 424
Bokført verdi per 31.12.24	12 998 301	64 590 282	49 911 416	127 500 000
Årets ordinære avskrivninger		1 817 356	2 772 856	4 590 212
Levetid		50 år	20 år	
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Lineær	Lineær	

Næringseiendommen er nedskrevet i 2024 til antatt markedsverdi gitt dagens leiesituasjon.

Note 5 - Lønnskostnader, antall ansatte mv

Det har ikke vært ansatte eller lønn i konsernet, verken for 2024 eller 2023.

Ytelser til ledende personer

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

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Revisor	2024	2023
Revisjon	205 875	120 282
Annen bistand	60 375	0

Beløpene er inkludert mva.



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2024

Note 6 - Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	3 212 065
Endring i utsatt skatt	35 390 306	1 069 845
Skattekostnad ordinært resultat	35 390 307	4 281 910
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-741 360	16 393 351
Permanente forskjeller	-77 650	3 069 878
Endring i midlertidige forskjeller	-33 407 496	-20 374 393
Avskåret rentefradrag	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Fremførbart korreksjonsinntekt	0	0
Skattepliktig inntekt før konsernbidrag	-34 226 507	-911 164
Avgitt konsernbidrag	0	0
Skattepliktig inntekt	-34 226 507	-911 164
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Skatt på tilbakeført underskudd	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:

	2024	2023	Endring
Driftsmidler	-66 530 614	-51 721 615	14 808 999
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført	0	0	0
Varebeholdning	-6 245 297	11 803 922	18 049 219
Fordringer	-539 894	-15 340 699	-14 800 805
Gevinst- og tapskonto	-71 112 246	-88 890 307	-17 778 061
Avsetninger mv	-22 237 152	-55 924 000	-33 686 848
Sum	-166 665 203	-200 072 699	-33 407 495
Fremførbart korreksjonsinntekt	0	0	0
Avskåret rentefradrag	0	0	0
Fremførbart underskudd	-38 360 730	-4 134 223	34 226 507
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	161 684 042		
Grunnlag for beregning utsatt skatt	-43 341 891	-204 206 922	819 012
Utsatt skatt (22 %)	-9 535 216	-44 925 522	-35 390 305



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2024

Note 7 - Utviklingseiendom

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

Beholding	2024	2023
Ferdigstilte usolgte enheter	6 749 718	59 823 218
Solgte, ikke overleverte enheter	1 600 000	-
Sum	8 349 718	59 823 218

Note 8 - Bank

Konsernet har ingen bundne midler per 31.12.2024

Note 9 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i M17 Utvikling AS per 31.12.2024 består av:

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

Eierstruktur

Aksjonærer per 31.12.2024 var:	Antall	Eierandel
OBOS Nye Hjem AS	250	50 %
Nordr Norge AS	250	50 %
Totalt antall aksjer	500	100 %

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

Note 10 - Egenkapital

Egenkapital	Aksje-kapital	Overkurs	Annen insk.EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	510 000	24 990 000	340 480	223 770 813	249 611 293
Årets resultat				-36 131 666	-36 131 666
Tilleggsutbytte				-100 000 000	-100 000 000
Avstemningsdifferanse				-52	-52
Egenkapital 31.12.2024	510 000	24 990 000	340 480	87 639 095	113 479 575



M17 Utvikling AS konsern

Noter til konsernregnskapet for 2024

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet har per 31.12.2024 gjeld til kredittinstitusjon på kr. 86 382 162 (kr. 148 180 387 per 31.12.2023)
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjelden pr 31.12.2024 er kr. 158.976.653.
I tillegg er det stilt sikkerhet ved 1. prioritets pant i alle aksjer i Middelthunet Næring AS.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Avsetning for forpliktelser	24 137 689	58 760 285
SUM	24 137 689	58 760 285

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 2024	Egenkapital per 31.12.2024
M17 Utvikling AS	-61 467 035	102 568 264
Middelthunet Næring AS	-34 673 533	110 904 278
Middelthunsgate 17 Hjemmel AS	-	-8 902
Sum	-96 140 568	213 463 640



Årsregnskap 2024

M17 Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 736 228

**M17 Utvikling AS****Resultatregnskap**

	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt	1	65 021 300	203 355 527
Annen driftsinntekt		2 500	148 618
Sum driftsinntekter		<u>65 023 800</u>	<u>203 504 145</u>
Varekostnad		47 314 470	166 349 744
Annen driftskostnad	2	-16 316 338	4 856 677
Sum driftskostnader		<u>30 998 131</u>	<u>171 206 421</u>
Driftsresultat		<u>34 025 669</u>	<u>32 297 724</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	14 771 331	0
Annen renteinntekt		4 363 574	194 150
Annen finansinntekt		0	945 042
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	60 000 000	0
Annen rentekostnad		9 457 624	3 170 422
Annen finanskostnad		0	1 170
Resultat av finansposter		<u>-50 322 719</u>	<u>-2 032 399</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-16 297 050</u>	<u>30 265 325</u>
Skattekostnad på resultat	5	45 169 984	7 348 372
Årsresultat		<u>-61 467 034</u>	<u>22 916 953</u>
Overføringer			
Tilleggsutbytte		100 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		0	22 916 953
Overført fra annen egenkapital		161 467 034	0
Sum overføringer	6	<u>-61 467 034</u>	<u>22 916 953</u>



M17 Utvikling AS

Balanse

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	0	45 169 984
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>45 169 984</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	99 615 305	15 389 461
Sum finansielle anleggsmidler		<u>99 615 305</u>	<u>15 389 461</u>
Sum anleggsmidler		<u>99 615 305</u>	<u>60 559 445</u>
Omløpsmidler			
Varelager	7	8 833 900	60 307 400
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		330 000	16 965 027
Andre kortsiktige fordringer		0	1 479 195
Konsernfordringer	3	61 729 968	264 722 568
Sum fordringer		<u>62 059 968</u>	<u>283 166 790</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		44 046 797	81 542 684
Sum omløpsmidler		<u>114 940 665</u>	<u>425 016 874</u>
Sum eiendeler		<u>214 555 970</u>	<u>485 576 319</u>



M17 Utvikling AS

Balanse

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	510 000	510 000
Overkurs	6	24 990 000	24 990 000
Annen innskutt egenkapital	6	340 480	340 480
Sum innskutt egenkapital		<u>25 840 480</u>	<u>25 840 480</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	76 727 784	238 194 819
Sum opptjent egenkapital		<u>76 727 784</u>	<u>238 194 819</u>
Sum egenkapital		<u>102 568 264</u>	<u>264 035 299</u>
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	86 382 162	148 180 387
Sum annen langsiktig gjeld		<u>86 382 162</u>	<u>148 180 387</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 773 129	0
Konserngjeld	3	0	14 600 296
Annen kortsiktig gjeld	10	23 832 415	58 760 337
Sum kortsiktig gjeld		<u>25 605 544</u>	<u>73 360 633</u>
Sum gjeld		<u>111 987 706</u>	<u>221 541 020</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>214 555 970</u>	<u>485 576 319</u>

Oslo, 27.03.2025
Styret i M17 Utvikling AS

Marthe Sofie Andersen
styreleder

Geir Karlsen
styremedlem

Roar Nåvik
styremedlem

Kristin Solerød Tronaas
styremedlem/daglig leder



Kontantstrømoppstilling

M17 Utvikling AS

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-16 297 050	30 265 325
Periodens betalte skatt		0	-261 006 518
Endring i varelager		51 473 500	-5 209 163
Endring i kundefordringer		16 635 027	56 862 037
Endring i leverandørgjeld		1 773 129	-38 010 341
Endring i andre tidsavgrensingsposter		717 733	51 911 317
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>54 302 339</u>	<u>-165 187 342</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Inn-/utbet. ved opptak/nedbet. av LG til kr.instit		-61 798 225	148 180 387
Utbet. ved endring av mv. med konsernselskap		70 000 000	-184 490 571
Utbetalinger av utbytte		-100 000 000	0
Utbetalinger av konsernbidrag		0	-104 950 226
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-91 798 225</u>	<u>-141 260 410</u>
Netto endring av kontanter og bank		<u>-37 495 886</u>	<u>-306 447 752</u>
Beh. av kontanter og bank ved per. begynnelse		<u>81 542 684</u>	<u>387 990 436</u>
Beh. av kontanter og bank ved per. slutt		<u>44 046 798</u>	<u>81 542 684</u>



M17 Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2024

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 2024

Note 1 Salgsinntekter

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

Objekt	2024	2023
Barnehage	0	81 522 000
Boliger	65 021 300	121 833 527
Sum	65 021 300	203 355 527

Note 2 Lønnskostnader og andre driftskostnader

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

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2024 utgjør kr 162 125 inkl. mva., hvorav alt er honorar for ordinær revisjon.

Andre driftskostnader

Selskapet har reversert deler av tidligere avsetninger, og andre driftskostnader er derfor negative i år.

Note 3 Transaksjoner og mellomværende i samme konsern

Selskapet eier datterselskapet Middelthunet Næring AS og Middelthunsgate 17 Hjemmel AS. Per 31.12.24 utgjør mellomværende følgende:

Kortsiktige fordringer:

	2024	2023
Andre kortsiktige fordringer	61 729 968	264 722 568
Sum	61 729 968	264 722 568

Tilhørende renteinntekter	14 771 331	0
---------------------------	------------	---

Kortsiktig gjeld:

Konsernbidrag	0	-14 600 296
Sum	0	-14 600 296



M17 Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 4 Investeringer i datterselskap

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

Selskapets navn	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Resultat i 2024:	EK per 31.12.2024:
Middelthunet Næring AS	100 %	99 515 305	173 763 275	-34 673 534	110 904 278
Middelthunsgate 17 Hjemmel AS	100 %	100 000	0	0	-108 902
Sum		99 615 305	173 763 275	-34 673 534	110 795 376

Selskapet har foretatt en vurdering av virkelig verdi av datter og har nedskrevet til antatt markedsverdi gitt dagens leiesituasjon i næringsbygget som Middelthunet Næring AS eier.



M17 Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	3 212 065
Endring i utsatt skattefordel	45 169 984	4 136 307
Skattekostnad ordinært resultat	45 169 984	7 348 372
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-16 297 050	30 265 325
Permanente forskjeller	59 931 119	3 136 368
Endring i midlertidige forskjeller	-53 369 988	-18 801 397
Avgitt konsernbidrag	0	-14 600 296
Skattepliktig inntekt	-9 735 919	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	3 212 065
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-3 212 065
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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-52 597 716	-58 441 907	-5 844 191
Varebeholdning	-5 761 115	12 288 104	18 049 219
Fordringer	-239 894	-14 350 000	-14 110 106
Gevinst – og tapskonto	-71 112 246	-88 890 307	-17 778 061
Avsetninger mv	-22 237 152	-55 924 000	-33 686 849
Sum	-151 948 122	-205 318 110	-53 369 988
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 735 919	0	9 735 919
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	161 684 041	0	-161 684 041
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	-205 318 110	-205 318 110
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-45 169 984	-45 169 984

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.



M17 Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapi- tal	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1. 2024	510 000	24 990 000	340 480	238 194 819	264 035 299
Tilleggsutbytte				-100 000 000	-100 000 000
Årets resultat				-61 467 034	-61 467 034
Avrundingsdifferanse				-1	-1
Egenkapital 31.12. 2024	510 000	24 990 000	340 480	76 727 784	102 568 264

Note 7 Varelager ferdigstilte enheter

Selskapet har utviklet og ferdigstilt et boligprosjekt i Middelthunsgate i Oslo kommune. Beholdningsført verdi fordeler seg som følger;

Beholding	2024	2023
Ferdigstilte usolgte enheter	7 220 000	60 307 400
Solgte, ikke overleverte enheter	1 618 000	
Sum	8 838 000	60 307 400

Note 8 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

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nordr Norge AS	250	50,0	50,0
OBOS Nye Hjem AS	250	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	500	100,0	100,0



M17 Utvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2024

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjon

Selskapet har per 31.12.2024 gjeld til kredittinstitusjon på kr. 86 382 162 (kr. 148 180 387 per 31.12.2023).

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjelden pr. 31.12.2024 er kr. 8 833 900.

I tillegg er det stilt sikkerhet ved 1. prioritets pant i alle aksjer i selskapets datterselskap Middelthunet Næring AS. Selskapet har per 31.12.2024 en rentebærende fordring på datterselskapet Middelthunet Næring AS på kr. 61 729 968. Lånet løper avdragsfritt inntil det er akkumulert forsvarlig likviditet i selskapet som muliggjør innfrielse.

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld vedrører avsetninger til fremtidige kostnader i prosjektet - både estimerte reklamasjonsavsetninger og konkrete avsetninger. Avsetningen er per 31.12.2024 kr. 23 832 415 og per 31.12.2023 kr. 58 760 337.

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.