



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 943 785
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Johannes Felberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2024

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, 03.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Salg av bolig	1, 2	434 818 916	849 226 721
Leieinntekter	1	11 154 396	5 218 180
Sum inntekter		445 973 312	854 444 902
Kostnader			
Varekostnad	2, 3	442 114 024	824 849 775
Avskrivning av driftsmidler	4	6 936 365	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 4	128 382 987	73 848 288
Annen driftskostnad	5	14 269 029	16 904 528
Sum kostnader		591 702 405	915 602 591
Driftsresultat		-145 729 093	-61 157 689
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		155 008	80
Sum finansinntekter		155 008	80
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	3 350 708	
Annen rentekostnad	6, 7	5 291	6 657
Sum finanskostnader		3 355 999	6 657
Netto finans		-3 200 991	-6 577
Ordinært resultat før skattekostnad		-148 930 084	-61 164 266
Skattekostnad på resultat	8	-30 553 335	-5 357 611
Ordinært resultat etter skattekostnad		-118 376 749	-55 806 655
Årsresultat		-118 376 749	-55 806 655
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-118 376 749	-55 806 655
Totalresultat		-118 376 749	-55 806 655



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		187 956 045	
Udekket tap		-306 332 794	-55 806 655
Sum overføringer og disponeringer	9	-118 376 749	-55 806 655



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Teknisk goodwill	2, 3		10 051 293
Sum immaterielle eiendeler			10 051 293
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7	424 401 182	186 715 833
Anlegg under utførelse	4, 7	39 941 297	302 217 931
Maskiner og anlegg	7		
Skip og flytende installasjoner	7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4, 7		
Sum varige driftsmidler		464 342 479	488 933 763
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		287 726
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Sum finansielle anleggsmidler			287 726
Sum anleggsmidler		464 342 479	499 272 783
Omløpsmidler			
Varer			
Bolig under produksjon	2, 7	117 551 387	904 185 250
Sum varer		117 551 387	904 185 250
Fordringer			
Kundefordringer		3 123 491	43 906 465
Andre kortsiktige fordringer		4 558 378	774 542
Konsernfordringer	6	187 956 045	
Sum fordringer		195 637 914	44 681 008
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	22 395 590	31 640 994
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 395 590	31 640 994



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		335 584 891	980 507 252
SUM EIENDELER		799 927 369	1 479 780 035
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9, 10, 11	990 000	1 100 000
Beholdning av egne aksjer	9, 10		
Overkurs	9	321 871 882	202 269 608
Annen innskutt egenkapital	9		
Sum innskutt egenkapital		322 861 882	203 369 608
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 11		
Udekket tap	9	225 474 304	76 799 521
Sum opptjent egenkapital		-225 474 304	-76 799 521
Sum egenkapital		97 387 577	126 570 087
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	18 543 891	103 438 644
Sum avsetninger for forpliktelser		18 543 891	103 438 644
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		311 680 210
Langsiktig konserngjeld	6	100 349 790	32 996 588
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		100 349 790	344 676 798
Sum langsiktig gjeld		118 893 682	448 115 443
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	317 307 164	890 282 933



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Leverandørgjeld		20 500 969	1 258 239
Betalbar skatt	8		
Kortsiktig konserngjeld	6	240 969 288	
Annen kortsiktig gjeld		4 868 689	13 553 332
Sum kortsiktig gjeld		583 646 110	905 094 504
Sum gjeld		702 539 792	1 353 209 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		799 927 369	1 479 780 035



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 492123

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 943 785
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Johannes Felberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2024

Revisjon

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 2023: Årsregnskap 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, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 919 943 785
MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Salg av bolig	1, 2	434 818 916	849 226 721
Leieinntekter	1	11 154 396	5 218 180
Sum inntekter		445 973 312	854 444 902
Kostnader			
Varekostnad	2, 3	442 114 024	824 849 775
Avskrivning av driftsmidler	4	6 936 365	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 4	128 382 987	73 848 288
Annen driftskostnad	5	14 269 029	16 904 528
Sum kostnader		591 702 405	915 602 591
Driftsresultat		-145 729 093	-61 157 689
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		155 008	80
Sum finansinntekter		155 008	80
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	3 350 708	
Annen rentekostnad	6, 7	5 291	6 657
Sum finanskostnader		3 355 999	6 657
Netto finans		-3 200 991	-6 577
Ordinært resultat før skattekostnad		-148 930 084	-61 164 266
Skattekostnad på resultat	8	-30 553 335	-5 357 611
Ordinært resultat etter skattekostnad		-118 376 749	-55 806 655
Årsresultat		-118 376 749	-55 806 655
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-118 376 749	-55 806 655
Totalresultat		-118 376 749	-55 806 655
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		187 956 045	
Udekket tap		-306 332 794	-55 806 655
Sum overføringer og disponeringer	9	-118 376 749	-55 806 655





Organisasjonsnr: 919 943 785
MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Teknisk goodwill	2, 3		10 051 293
Sum immaterielle eiendeler			10 051 293
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7	424 401 182	186 715 833
Anlegg under utførelse	4, 7	39 941 297	302 217 931
Maskiner og anlegg	7		
Skip og flytende installasjoner	7		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4, 7		
Sum varige driftsmidler		464 342 479	488 933 763
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		287 726
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Sum finansielle anleggsmidler			287 726
Sum anleggsmidler		464 342 479	499 272 783
Omløpsmidler			
Varer			
Bolig under produksjon	2, 7	117 551 387	904 185 250
Sum varer		117 551 387	904 185 250
Fordringer			
Kundefordringer		3 123 491	43 906 465
Andre kortsiktige fordringer		4 558 378	774 542
Konsernfordringer	6	187 956 045	
Sum fordringer		195 637 914	44 681 008
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	22 395 590	31 640 994
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 395 590	31 640 994
Sum omløpsmidler		335 584 891	980 507 252



SUM EIENDELER		799 927 369	1 479 780 035
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9, 10,	990 000	1 100 000
Beholdning av egne aksjer	9, 10		
Overkurs	9	321 871 882	202 269 608
Annen innskutt egenkapital	9		
Sum innskutt egenkapital		322 861 882	203 369 608
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 11		
Udekket tap	9	225 474 304	76 799 521
Sum opptjent egenkapital		-225 474 304	-76 799 521
Sum egenkapital		97 387 577	126 570 087
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	18 543 891	103 438 644
Sum avsetninger for forpliktelses		18 543 891	103 438 644
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		311 680 210
Langsiktig konserngjeld	6	100 349 790	32 996 588
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		100 349 790	344 676 798
Sum langsiktig gjeld		118 893 682	448 115 443
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	317 307 164	890 282 933
Leverandørgjeld		20 500 969	1 258 239
Betalbar skatt	8		
Kortsiktig konserngjeld	6	240 969 288	
Annen kortsiktig gjeld		4 868 689	13 553 332
Sum kortsiktig gjeld		583 646 110	905 094 504
Sum gjeld		702 539 792	1 353 209 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		799 927 369	1 479 780 035



Organisasjonsnr: 919 943 785
MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Munkedamsveien 45
PO Box 1704 Vika
0121 Oslo
Norway
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Meierikvartalet Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Meierikvartalet Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023,
- Resultatregnskap 2023
- Kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OK55X-TZTFE-0535Q-0IL13-D14OD-CGT8P



PENNEO

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

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

Ramberg, Anders

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-31 14:09:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OK55X-TZTFE-0535Q-0IL13-D14OD-CGT8P

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Meierikvartalet Utvikling AS - Årsregnskap 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Haug, Christian	BANKID	2024-05-28 08:48 GMT+02
Grimstad, Pål Mathis	BANKID	2024-05-27 11:56 GMT+02
Brovold, Arne	BANKID	2024-05-27 11:05 GMT+02



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

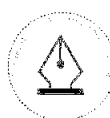
External reference: 21DDA0512CC0458F85F7899FCEA79524



Årsregnskap 2023

Meierikvartalet Utvikling AS

Organisasjonsnr: 919 943 785



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

Document ID:
21DDA0512CC0458F85F7899FCEA79524



Resultatregnskap Meierikvartalet Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salg av bolig	1, 2	434 818 916	849 226 721
Leieinntekter	1	11 154 396	5 218 180
Sum driftsinntekter		445 973 312	854 444 902
Varekostnad	2, 3	442 114 024	824 849 775
Avskrivning av driftsmidler	4	6 936 365	0
Nedskrivning av driftsmidler	3, 4	128 382 987	73 848 288
Annen driftskostnad	5	14 269 029	16 904 528
Sum driftskostnader		591 702 405	915 602 591
Driftsresultat		-145 729 093	-61 157 689
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		155 008	80
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	3 350 708	0
Annen rentekostnad	6, 7	5 291	6 657
Resultat av finansposter		-3 200 991	-6 577
Resultat før skattekostnad		-148 930 084	-61 164 266
Skattekostnad på resultat	8	-30 553 335	-5 357 611
Årsresultat		-118 376 749	-55 806 655
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		187 956 045	0
Overført til udekket tap		306 332 794	55 806 655
Sum overføringer	9	-118 376 749	-55 806 655



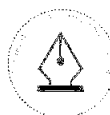
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
21DDA0512CC0458F85F7899FCEA79524



Balanse Meierikvartalet Utvikling AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Teknisk goodwill	2, 3	0	10 051 293
Sum immaterielle eiendeler		0	10 051 293
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7	424 401 182	186 715 833
Anlegg under utførelse	4, 7	39 941 297	302 217 931
Sum varige driftsmidler		464 342 479	488 933 763
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	6	0	287 726
Sum finansielle anleggsmidler		0	287 726
Sum anleggsmidler		464 342 479	499 272 783
Omløpsmidler			
Bolig under produksjon	2, 7	117 551 387	904 185 250
Sum varer		117 551 387	904 185 250
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		3 123 491	43 906 465
Andre kortsiktige fordringer		4 558 378	774 542
Konsernfordringer	6	187 956 045	0
Sum fordringer		195 637 914	44 681 008
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	22 395 590	31 640 994
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		22 395 590	31 640 994
Sum omløpsmidler		335 584 891	980 507 252
Sum eiendeler		799 927 369	1 479 780 035



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

Document ID:
21DDA0512CC0458F85F7899FCEA79524



Balanse Meierikvartalet Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 9, 10, 11	990 000	1 100 000
Overkurs	9	321 871 882	202 269 608
Sum innskutt egenkapital		322 861 882	203 369 608
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	9	-225 474 304	-76 799 521
Sum opptjent egenkapital		-225 474 304	-76 799 521
Sum egenkapital		97 387 577	126 570 087
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	8	18 543 891	103 438 644
Sum avsetning for forpliktelser		18 543 891	103 438 644
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	6	100 349 790	32 996 588
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	311 680 210
Sum annen langsiktig gjeld		100 349 790	344 676 798
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	317 307 164	890 282 933
Leverandørgjeld		20 500 969	1 258 239
Kortsiktig konserngjeld	6	240 969 288	0
Annen kortsiktig gjeld		4 868 689	13 553 332
Sum kortsiktig gjeld		583 646 110	905 094 504
Sum gjeld		702 539 792	1 353 209 947
Sum egenkapital og gjeld		799 927 369	1 479 780 035

Oslo, _____
Styret i Meierikvartalet Utvikling AS

Pål Mathis Grimstad
styreleder

Christian Haug
styremedlem

Arne Brovold
styremedlem



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

Document ID:
21DDA0512CC0458F85F7899FCEA79524



Kontantstrømoppstilling - Meierikvartalet Utvikling AS

	Meierikvartalet Utvikling AS	
	2023	2022
OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	- 148 930 084 -	61 164 266
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-
Avskrivninger	6 936 365	
Nedskrivning anleggsmidler	128 382 987	73 848 288
Endring i varelager	786 633 863	24 635 819
Endring i kundefordringer	40 782 974 -	43 907 478
Endring i leverandørgjeld	19 242 730 -	184 949
Endring i andre kortsiktige fordringer	- 3 783 836	284 220
Endring i konsernfordringer	120 654 171 -	161 250
Endring i andre tidsavgrensingsposter	- 74 508 594	8 888 840
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	875 410 576	2 239 224
FINANSIELLE AKTIVITETER		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		78 055 306
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	- 884 655 980 -	70 028 239
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	- 884 655 980	8 027 067
Netto endring i likviditet gjennom året	- 9 245 404	10 266 291
Likviditetsbeholdning 1.1.	31 640 994	21 374 703
Likviditetsbeholdning 31.12.	22 395 590	31 640 994



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

Document ID:
21DDA0512CC0458F85F7899FCEA79524

Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Anleggskontrakter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Goodwill

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

Varige driftsmidler

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

Nedskrivning av anleggsmidler

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

Skatt

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

Organisasjonsnr: 919 943 785



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

Document ID:
21DDA0512CC0458F85F7899FCEA79524



Noter til regnskapet 2023

aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Varer

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

Kontantstrøm

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer

Note 1 Salgsinntekter

Per virksomhetsområde	2023
Omsetning av bolig	434 818 916
Omsetning av leie	11 154 396
Sum	445 973 312

Geografisk fordeling	2023
Norge	445 973 312
Sum	445 973 312

Note 2 Lager av varer og annen beholdning

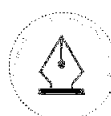
Resultatposter vedrørende prosjekt	2023	2022
Totalt inntektsført på igangværende prosjekt	417 246 769	849 226 721
Totalt kostnadsført på igangværende prosjekt	413 099 289	809 521 269
Totalt netto resultatført på igangværende prosjekt	4 147 480	39 705 453

Løpende avregningsmetode er benyttet i årsregnskapet for 2023. Estimert fullføringsgrad er 99,3%, en salgsgrad på 96,7% og total fremdrift på 96,0%.

	2023	2022
Bolig under produksjon	118 420 387	996 445 058
Mottatt forskudd fra kunder	869 000	92 259 807
Sum	117 551 387	904 185 250

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

Organisasjonsnr: 919 943 785



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

Document ID:
21DDA0512CC0458F85F7899FCEA79524



Noter til regnskapet 2023

Note 3 Goodwill

Bokført teknisk goodwill fra mor-datterfusjon knytter seg til midlertidige forskjeller oppstått ved konsernetablering. Teknisk GW allokteres hhv. til utvikling av boliger og næringslokaler og knytter seg utelukkende til verdsettelse av tomt. Den del som angår bolig avskrives i takt med fremdrift i boligprosjektet. Andel knyttet næring avskrives ikke og det gjøres en konkret vurdering av hvorvidt goodwill skal nedskrives ved regnskapsårets slutt. Pr. 31.12 er det iht framdrift på løpende avregning, jfr. note 1 foretatt avskrivninger teknisk goodwill NOK 10 051 293, per 31.12 er bokført verdi kr 0 kr

Note 4 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Bygg	Fast teknisk installasjon	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	321 417 931			219 715 833	541 133 764
Tilgang i perioden	385 397 771			0	385 397 771
Omklassifisering*	-647 674 405	260 713 075	85 873 258	26 418 368	-274 669 704
Balanseført verdi 31.12	59 141 297	260 713 075	85 873 258	246 134 201	651 861 830
Akk. avskr./nedskr 31.12	-19 200 000	-2 642 702	-4 293 663	-161 382 987	-187 519 352
Årets ordinære avskrivninger	0	-2 642 702	-4 293 663	0	-6 936 365
Balanseført verdi 31.12	39 941 297	255 427 671	77 285 932	84 751 213	464 342 479
Avskrivningsplan		Linær avskrivning 50 år	Linær avskrivning 10 år		

Tomter og anlegg under utførelse avskrives ikke.

* Omklassifisering fordeler seg slik:
- NOK 274 669 704 til varelager
- NOK 373 004 701 til dekomponering av næring
Selskapet skal oppføre boliger for salg, jfr. note 2.

Organisasjonsnr: 919 943 785



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

Document ID:
21DDA0512CC0458F85F7899FCEA79524



Noter til regnskapet 2023

Note 5 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2023.

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

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2023 utgjør kr 383 075,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	185 000
Teknisk utarbeidelse av regnskap og ligningspapirer	45 000
Annen bistand	153 075
Sum honorar til revisor	383 075

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer		2023	2022
Meierikvartalet Holding AS(konsernbidrag)	Morselskap	187 956 045	287 726
Sum fordringer		187 956 045	287 726
Gjeld		2023	2022
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	Ultimate morselskap	34 316 452	31 727 489
Meierikvartalet Holding AS	Morselskap	66 033 339	0
Meierikvartalet Holding AS (konsernbidrag)	Morselskap	240 969 288	0
Sum gjeld		341 319 079	31 727 489

Organisasjonsnr: 919 943 785



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

Document ID:
21DDA0512CC0458F85F7899FCEA79524



Noter til regnskapet 2023

Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	317 307 164	311 680 210
Sum	317 307 164	311 680 210

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	464 342 479	508 133 763
Bankkonto i DnB	22 395 590	31 640 994
Lager av varer og annen beholdning	99 195 549	1 197 544 502
Sum	585 933 618	1 737 319 259

DnB har stilt 1, 2, 3 og 4 prioritets pant i størrelsesorden:

1. prioritets pant, pålydende kr 1 090 000 000
2. prioritets pant, pålydende kr 482 000 000
3. prioritets pant, pålydende kr 345 000 000
4. prioritets pant, pålydende kr 375 500 000

Pantsatt eiendommer er:

- Gnr. 81, bnr. 947, Lillestrøm Kommune - festerett
- Gnr. 81, bnr. 1147, Lillestrøm Kommune
- Gnr. 81, bnr. 2299, Lillestrøm Kommune
- Gnr. 81, bnr. 1444, Lillestrøm Kommune
- Gnr. 81, bnr. 106, Lillestrøm Kommune
- Gnr. 81, bnr. 91, Lillestrøm Kommune
- Gnr. 81, Bnr 20, Lillestrøm Kommune

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

Organisasjonsnr: 919 943 785



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

Document ID:
21DDA0512CC0458F85F7899FCEA79524



Noter til regnskapet 2023

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	53 013 243	0
Endring i utsatt skatt	-83 566 578	-5 357 611
Skattekostnad ordinært resultat	-30 553 335	-5 357 611
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-148 930 084	-61 164 266
Permanente forskjeller	10 051 293	36 811 486
Endring i midlertidige forskjeller	380 747 980	163 185 261
Avgitt konsernbidrag	-240 969 288	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-899 902	-138 832 482
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	53 013 243	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-53 013 243	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-148 930 084	-61 164 266
Beregnet skatt av resultat før skatt	-32 764 618	-13 456 138
Skatteeffekt av permanente forskjeller	2 211 284	8 098 527
Sum	-30 553 334	-5 357 612
Effektiv skattesats	20,5 %	8,8 %

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	54 778 703	153 584 668	98 805 965
Varebeholdning	37 559 245	318 490 445	280 931 200
Fordringer	-66 501	-66 501	0
Gevinst - og tapskonto	-1 943 873	-933 058	1 010 815
Sum	90 327 574	471 075 554	380 747 980
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-899 902	-899 902
Grunnlag for utsatt skatt	90 327 574	470 175 652	379 848 078
Utsatt skatt (22 %)	19 872 066	103 438 644	83 566 577

Organisasjonsnr: 919 943 785



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

Document ID:
21DDA0512CC0458F85F7899FCEA79524

Noter til regnskapet 2023

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	1 100 000	202 269 608	-76 799 521	126 570 087
Fisjon	-220 000	0	-30 298 035	-30 518 035
Kapitalforhøyelse	110 000	119 602 274	0	119 712 274
Mottatt konsernbidrag	0	0	187 956 045	187 956 045
Avgitt konsernbidrag	0	0	-187 956 045	-187 956 045
Årets resultat	0	0	-118 376 749	-118 376 749
Pr. 31.12.	990 000	321 871 882	-225 474 304	97 387 577

Selskapet er overdragende selskap i en fisjon med Meierikvartalet Utleie AS. Samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til kontinuitet.

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Meierikvartalet Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	11 000	90,0	990 000
Sum	11 000		990 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

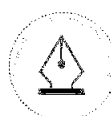
	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Meierikvartalet Holding AS	11 000	100,0	100,0

Note 11 Fisjon

Meierikvartalet Utvikling AS har i 2023 vært overdragende selskap i fisjon. Overtakende part i fisjonen er Meierikvartalet Utleie AS. Fisjonen har regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2023. Samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

Formålet med fisjonen er å skille ut leiligheter/seksjoner med tilhørende rettigheter og forpliktelser, for deretter selge eiendommene samlet gjennom salg av aksjer i det nystiftede selskapet. Basert på vurdering av virkelig verdi fordeles nominell og innbetalt aksjekapital og virkelig nettoverdier seg til 20% Meierikvartalet Utleie AS og 80% Meierikvartalet Utvikling AS. Viser til note 8 og note 7 med ytterligere informasjon.

Organisasjonsnr: 919 943 785



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

Document ID:
21DDA0512CC0458F85F7899FCEA79524



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsberetning 2023 - Meierikvartalet Utvikling AS.pdf

Name	Method	Signed at
Haug, Christian	BANKID	2024-05-28 08:48 GMT+02
Grimstad, Pål Mathis	BANKID	2024-05-27 11:56 GMT+02
Brovold, Arne	BANKID	2024-05-27 11:05 GMT+02



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

External reference: 34CD0CF838C84D61970B0969BC290BAC



Årsberetning 2023 - Meierikvartalet Utvikling AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapets virksomhet er å eie og utvikle området Meierikvartalet i Lillestrøm og utvikle bolig- og næringsbygg for videresalg. Selskapets virksomhet foregår i Lillestrøm.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet er ned fra NOK 854 376 543 i fjor til NOK 445 973 312 i 2023. Årsresultatet ble i 2023 -118 376 749, mot NOK -55 806 655 i 2022. Nedgangen skyldes primært at det er foretatt nedskrivninger av driftsmidler. Per årsslutt 2023 gjenstod det 7 usolgte leiligheter. Og samtlige er solgt pr d.d.

Selskapet har i 2023 benyttet seg av løpende avregningsmetode tilknyttet bygging av boligene.

Egenkapitalandelen i selskapet pr. 31.12.2023 er 12,17 %, sammenlignet med 8,55 % pr. 31.12.2022.

Selskapet er et heleid datterselskap av Meierikvartalet Holding AS.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets og konsernets stilling og resultat som ikke kommer frem av resultatregnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelsen av regnskapet.

Fremtidig utvikling

På tidspunktet for avleggelse av regnskapet er markedet fortsatt preget av høye renter og generell usikkerhet. Selskapet hadde totalt 7 ferdigstilte og usolgte enheter pr. 31.12.2023. Pr dags dato er samtlige enheter solgt. Utleiegraden på byggeprosjekt tilknyttet næring er nå på 46 %. Det er fortsatt et utfordrende marked for utleie av næringslokaler, men selskapet har sett tegn til bedring i inneværende år.

Selskapets finansielle stilling er utfordrende og avhengig av tilførsel av egenkapital eller lån fra morselskapet.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

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

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapet har flytende rente på sin gjeld. Videre kan endringer i rentenivået påvirke kjøpekraften til våre kunder. Selskapet har vesentlig lavere eksternt gjeld pr. 31.12.2023 sammenlignet med fjoråret, noe som er risikodempende.

Kreditrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer og betaling for boliger er på meglerkonto ved overlevering.

Likviditetsrisiko

Med tilførsel av egenkapital eller lån fra mor i 2024 så anser selskapet likviditeten som tilfredsstillende. Leverandøravtalen med blant annet entreprenøren Bunde Bygg AS står for den vesentligste andel av selskapets bokførte leverandørgjeld, og sluttoppgjør er gjennomført pr d.d.

Side 1 av 2



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

Document ID:
34CD0CF838C84D61970B0969BC290BAC



Fortsatt drift

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

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet:

Annen egenkapital - 118 376 749

Totalt disponert - 118 376 749

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har i 2023 ingen ansatte. Styret består av 3 menn. I den grad selskapet i fremtiden skal gjøre ansettelse eller endringer i styresammensetning vil hensynet til likestilling bli forsøkt ivaretatt.

Ytre miljø

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

Forsikring for styrets medlemmer

For styrets medlemmer er det tegnet styreansvarsforsikring.

Åpenhetsloven

Stor-Oslo eiendom har utarbeidet Policy for Responsible Business Conduct - Human Rights Policy.

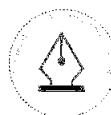
Dokumentet er gjennomgått og vedtatt av Selskapets styre og vil bli gjort tilgjengelig på selskapets nettsider

Mathis Grimstad
Styreleder (elektronisk signert)

Arne Brovold
Styremedlem (elektronisk signert)

Christian Haug
Styremedlem (elektronisk signert)

Side 2 av 2



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

Document ID:
34CD0CF838C84D61970B0969BC290BAC