



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 17.06.2025

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, 03.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Salg av bolig	1, 2	75 132 148	434 818 916
Leieinntekter	1	19 743 204	11 154 396
Sum inntekter		94 875 352	445 973 312
Kostnader			
Varekostnad	2	54 235 984	442 114 024
Avskrivning av driftsmidler	3	9 340 309	6 936 365
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		81 756 491	128 382 987
Annen driftskostnad	4	23 308 691	14 269 029
Sum kostnader		168 641 474	591 702 405
Driftsresultat		-73 766 123	-145 729 093
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 072 229	
Annen renteinntekt		102	155 008
Sum finansinntekter		1 072 331	155 008
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	5 012 637	3 350 708
Annen rentekostnad	5, 6	2 771	5 291
Sum finanskostnader		5 015 408	3 355 999
Netto finans		-3 943 077	-3 200 991
Resultat før skattekostnad		-77 709 200	-148 930 084
Skattekostnad på resultat	7	-15 767 848	-30 553 335
Årsresultat		-61 941 352	-118 376 749
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-61 941 352	-118 376 749
Totalresultat		-61 941 352	-118 376 749



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		21 970 248	187 956 045
Udekket tap		-83 911 600	-306 332 794
Sum overføringer og disponeringer	8	-61 941 352	-118 376 749



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	3 420 694	
Teknisk goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler		3 420 694	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	380 901 375	424 401 182
Anlegg under utførelse	6	4 098 625	39 941 297
Maskiner og anlegg	3, 6		
Skip og flytende installasjoner	6		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 6		
Sum varige driftsmidler		385 000 000	464 342 479
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Sum anleggsmidler		388 420 694	464 342 479
Omløpsmidler			
Varer			
Bolig under produksjon	2, 6		117 551 387
Sum varer			117 551 387
Fordringer			
Kundefordringer		3 297 601	3 123 491
Andre kortsiktige fordringer		19 096 780	4 558 378
Konsernfordringer	5		187 956 045
Sum fordringer		22 394 381	195 637 914
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 289 439	22 395 590
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 289 439	22 395 590



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		24 683 819	335 584 891
SUM EIENDELER		413 104 513	799 927 369

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 8, 9	1 001 000	990 000
Beholdning av egne aksjer	8, 9		
Overkurs	8	480 056 364	321 871 882
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital		481 057 364	322 861 882

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8		
Udekket tap	8	309 385 904	225 474 304
Sum opptjent egenkapital		-309 385 904	-225 474 304

Sum egenkapital

171 671 460 **97 387 577**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7		18 543 891
Sum avsetninger for forpliktelser			18 543 891

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	187 954 000	
Langsiktig konserngjeld	5	18 708 219	100 349 790
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		206 662 219	100 349 790

Sum langsiktig gjeld

206 662 219 **118 893 682**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6		317 307 164
Leverandørgjeld		1 416 279	20 500 969
Betalbar skatt	7		1



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Kortsiktig konserngjeld	5	28 166 984	240 969 288
Annen kortsiktig gjeld		5 187 570	4 868 689
Sum kortsiktig gjeld		34 770 834	583 646 110
Sum gjeld		241 433 053	702 539 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		413 104 513	799 927 369



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 726248

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 17.06.2025

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 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, 02.08.2025



Organisasjonsnr: 919 943 785
MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Salg av bolig	1, 2	75 132 148	434 818 916
Leieinntekter	1	19 743 204	11 154 396
Sum inntekter		94 875 352	445 973 312
Kostnader			
Varekostnad	2	54 235 984	442 114 024
Avskrivning av driftsmidler	3	9 340 309	6 936 365
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		81 756 491	128 382 987
Annen driftskostnad	4	23 308 691	14 269 029
Sum kostnader		168 641 474	591 702 405
Driftsresultat		-73 766 123	-145 729 093
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 072 229	
Annen renteinntekt		102	155 008
Sum finansinntekter		1 072 331	155 008
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	5 012 637	3 350 708
Annen rentekostnad	5, 6	2 771	5 291
Sum finanskostnader		5 015 408	3 355 999
Netto finans		-3 943 077	-3 200 991
Resultat før skattekostnad		-77 709 200	-148 930 084
Skattekostnad på resultat	7	-15 767 848	-30 553 335
Årsresultat		-61 941 352	-118 376 749
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-61 941 352	-118 376 749
Totalresultat		-61 941 352	-118 376 749
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		21 970 248	187 956 045
Udekket tap		-83 911 600	-306 332 794
Sum overføringer og disponeringer	8	-61 941 352	-118 376 749



Organisasjonsnr: 919 943 785
MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	3 420 694	
Teknisk goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler		3 420 694	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	380 901 375	424 401 182
Anlegg under utførelse	6	4 098 625	39 941 297
Maskiner og anlegg	3, 6		
Skip og flytende installasjoner	6		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3, 6		
Sum varige driftsmidler		385 000 000	464 342 479
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Sum anleggsmidler		388 420 694	464 342 479
Omløpsmidler			
Varer			
Bolig under produksjon	2, 6		117 551 387
Sum varer			117 551 387
Fordringer			
Kundefordringer		3 297 601	3 123 491
Andre kortsiktige fordringer		19 096 780	4 558 378
Konsernfordringer	5		187 956 045
Sum fordringer		22 394 381	195 637 914
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	2 289 439	22 395 590
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 289 439	22 395 590
Sum omløpsmidler		24 683 819	335 584 891
SUM EIENDELER		413 104 513	799 927 369



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 8, 9	1 001 000	990 000
Beholdning av egne aksjer	8, 9		
Overkurs	8	480 056 364	321 871 882
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital		481 057 364	322 861 882

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8		
Udekket tap	8	309 385 904	225 474 304
Sum opptjent egenkapital		-309 385 904	-225 474 304

Sum egenkapital		171 671 460	97 387 577
------------------------	--	--------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7		18 543 891
Sum avsetninger for forpliktelser			18 543 891

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	187 954 000	
Langsiktig konserngjeld	5	18 708 219	100 349 790
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		206 662 219	100 349 790

Sum langsiktig gjeld		206 662 219	118 893 682
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		317 307 164
Leverandørgjeld		1 416 279	20 500 969
Betalbar skatt	7	1	
Kortsiktig konserngjeld	5	28 166 984	240 969 288
Annen kortsiktig gjeld		5 187 570	4 868 689
Sum kortsiktig gjeld		34 770 834	583 646 110

Sum gjeld		241 433 053	702 539 792
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		413 104 513	799 927 369
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



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.



Årsregnskap 2024 Meierikvartalet Utvikling AS

Penneo Dokumentnøkkel: 09J50-QNX0Y-EP20I-NKP77-T3BAH-KVM1I

Organisasjonsnr: 919 943 785



Resultatregnskap Meierikvartalet Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salg av bolig	1, 2	75 132 148	434 818 916
Leieinntekter	1	19 743 204	11 154 396
Sum driftsinntekter		94 875 352	445 973 312
Varekostnad	2	54 235 984	442 114 024
Avskrivning av driftsmidler	3	9 340 309	6 936 365
Nedskrivning av driftsmidler		81 756 491	128 382 987
Annen driftskostnad	4	23 308 691	14 269 029
Sum driftskostnader		168 641 474	591 702 405
Driftsresultat		-73 766 123	-145 729 093
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 072 229	0
Annen renteinntekt		102	155 008
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	5 012 637	3 350 708
Annen rentekostnad	5, 6	2 771	5 291
Resultat av finansposter		-3 943 077	-3 200 991
Resultat før skattekostnad		-77 709 200	-148 930 084
Skattekostnad på resultat	7	-15 767 848	-30 553 335
Årsresultat		-61 941 352	-118 376 749
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		21 970 248	187 956 045
Overført til udekket tap		83 911 600	306 332 794
Sum overføringer	8	-61 941 352	-118 376 749

Penneo Dokumentnøkkel: 09J50-QNX0Y-EP20I-NKP77-T3BAH-KVMLI



Balanse Meierikvartalet Utvikling AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	7	3 420 694	0
Sum immaterielle eiendeler		3 420 694	0
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	380 901 375	424 401 182
Anlegg under utførelse	6	4 098 625	39 941 297
Sum varige driftsmidler		385 000 000	464 342 479
Sum anleggsmidler		388 420 694	464 342 479
Omløpsmidler			
Bolig under produksjon	2, 6	0	117 551 387
Sum varer		0	117 551 387
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		3 297 601	3 123 491
Andre kortsiktige fordringer		19 096 780	4 558 378
Konsernfordringer	5	0	187 956 045
Sum fordringer		22 394 381	195 637 914
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 289 439	22 395 590
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		2 289 439	22 395 590
Sum omløpsmidler		24 683 819	335 584 891
Sum eiendeler		413 104 513	799 927 369

Penneo Dokumentnr: 09J50-QANX0Y-EP20I-NKP77-T3BAH-KVMMLI



Balanse

Meierikvartalet Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 8, 9	1 001 000	990 000
Overkurs	8	480 056 364	321 871 882
Sum innskutt egenkapital		481 057 364	322 861 882
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	8	-309 385 904	-225 474 304
Sum opptjent egenkapital		-309 385 904	-225 474 304
Sum egenkapital		171 671 460	97 387 577
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	0	18 543 891
Sum avsetning for forpliktelser		0	18 543 891
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	5	18 708 219	100 349 790
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	187 954 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		206 662 219	100 349 790
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	317 307 164
Leverandørgjeld		1 416 279	20 500 969
Betalbar skatt	7	1	0
Kortsiktig konserngjeld	5	28 166 984	240 969 288
Annen kortsiktig gjeld		5 187 570	4 868 689
Sum kortsiktig gjeld		34 770 834	583 646 110
Sum gjeld		241 433 053	702 539 792
Sum egenkapital og gjeld		413 104 513	799 927 369

Oslo
Styret i Meierikvartalet Utvikling AS

Arne Brovold
styreleder

Peter Andre Olsen
styremedlem

Berit Koenig
styremedlem



Kontantstrømsopstilling - Meierikvartalet Utvikling AS

OPERASJONELLE AKTIVITETER	Meierikvartalet Utvikling AS	
	2024	2023
Resultat før skattekostnad	4 047 291 -	148 930 084
Tap/ gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-
Avskrivninger	9 340 309	6 936 365
Nedskrivning anleggsmidler	-	128 382 987
Endring i varelager	117 551 387	786 633 863
Endring i kundefordringer	- 174 110	40 782 974
Endring i leverandørgjeld	- 19 084 690	19 242 730
Endring i andre kortsiktige fordringer	- 14 538 402 -	3 783 836
Endring i konsernfordringer	81 641 571	120 654 171
Endring i andre tidsavgrensingsposter	- 69 536 343 -	74 508 594
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	109 247 013	875 410 576
INVEST ERINGS AKTIVITETER		
Innbetalinger ved salg av bolig		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	-
FINANSIELLE AKTIVITETER		
Innbetalinger/ Utbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	- 129 353 164 -	884 655 980
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		
Innbetalinger av ny egenkapital		
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	- 129 353 164 -	884 655 980
Netto endring i likviditet gjennom året	- 20 106 151 -	9 245 404
Likviditetsbeholdning 1.1.	22 395 590	31 640 994
Likviditetsbeholdning 31.12.	2 289 439	22 395 590

Penn eo Dokumentnr: 09J50-QANX0Y-EP20I-NKP77-T3BAH-KNMLI



Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for mellomstore 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 optjenes.

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.

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 salgsværdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsværdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi 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 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

Organisasjonsnr: 919 943 785

Penneo Dokumentnøkkel: 09J5O-QNX0Y-EP2OI-NKP77-T3BAH-KVMIL1



Noter til regnskapet 2024

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

Kontantstrøm

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

Note 1 Salgsinntekter

Per virksomhetsområde	2024	2023
Omsetning av bolig	75 132 148	434 818 916
Omsetning av leie	19 743 204	11 154 396
Sum	94 875 352	445 973 312

Geografisk fordeling	2024	2023
Norge	94 875 352	445 973 312
Sum	94 875 352	445 973 312

Note 2 Lager av varer og annen beholdning

Resultatposter vedrørende prosjekt	2024	2023
Totalt inntektsført på igangværende prosjekt	75 132 148	417 246 769
Totalt kostnadsført på igangværende prosjekt	57 631 752	413 099 289
Totalt netto resultatført på igangværende prosjekt	17 500 396	4 147 480

Løpende avregningsmetode er benyttet i årsregnskapet for 2024. Fullføringsgrad, salgsgrad og total fremdrift er 100% Prosjektet ble ferdigstilt i 2024 og samtlige boliger er solgt og overlevert per 31.12.2024.

	2024	2023
Bolig under produksjon	0	118 420 387
Mottatt forskudd fra kunder	0	869 000
Sum	0	117 551 387

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. Per 31.12.2024 er varelageret tømt som følge av at prosjektet er ferdigstilt og samtlige boliger er solgt og overlevert.



Noter til regnskapet 2024

Note 3 Varige driftsmidler

	Bygg	Teknisk installasjon	Tomt	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	260 713 075	85 873 258	246 134 201	59 141 297	651 861 830
Tilgang/ avgang	3 162 358	-854 347	3 059 434	6 386 877	11 754 322
Omklassifisering*	29 285 679	9 194 007	3 749 863	-42 229 549	0
Anskaffelseskost 31.12	293 161 112	94 212 918	252 943 498	23 298 625	663 616 152
Akk. av-/ nedskrivninger 31.12	-92 006 135	-6 027 030	-161 382 987	-19 200 000	-278 616 152
Balanseført verdi 31.12	201 154 977	88 185 888	91 560 511	4 098 625	385 000 000
Årets avskrivning, nedskrivning og reversering	89 363 433	1 733 367	0	0	91 096 800
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Ingen avskrivning	Ingen avskrivning	
Økonomisk levetid	50 år	10 år	0 år	0 år	

*Omklassifisering av anlegg under utførelse gjelder dekomponering av ferdigstilt bygningsmasse til hhv. bygg, teknisk og tomt.

Note 4 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2024.

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 2024 utgjør kr 276 219,- ekskl. mva.

Lovpålagt revisjon	185 000
Teknisk utarbeidelse av regnskap og ligningspapirer	45 000
Annen bistand	46 219
Sum honorar til revisor	276 219



Noter til regnskapet 2024

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer		2024	2023
Meierikvartalet Holding AS(konsernbidrag)	Morselskap	0	187 956 045
Sum fordringer		0	187 956 045
Gjeld		2024	2023
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	Ultimat morselskap	0	34 316 452
Meierikvartalet Holding AS	Morselskap	18 708 219	66 033 339
Meierikvartalet Holding AS (konsernbidrag)	Morselskap	28 166 984	240 969 288
Sum gjeld		46 875 203	341 319 078

Note 6 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	187 954 000	317 307 164
Sum	187 954 000	317 307 164
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2024	2023
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	466 756 491	464 342 479
Bankkonto i DnB	2 289 439	22 395 590
Lager av varer og annen beholdning	0	99 195 549
Sum	469 045 930	585 933 618

For lån som Meierikvartalet Utvikling AS har til DnB Bank ASA er følgende pant stilt:

1. prioritets pant i følgende eiendommer; Solheimsgata 7-11 gnr. 81, bnr. 106, Torggaten 1 gnr. 81, bnr. 1444 (sammenslått med 81/ 1804 og 81/ 106), Sørumsgrata 11B/ C gnr. 81, bnr. 1147, Sørumsgrata 5 og 9 gnr. 81, bnr. 947 (pant i festerett), «Torgarealet» gnr. 81, bnr. 108, samtlige i Lillestrøm Kommune. Meierikvartalet Utvikling AS er hjemmelshaver.

"Torgarealet" er ikke overtatt fra kommunen enda, og pantetableres først når det er praktisk mulig med Meierikvartalet Utvikling AS som eier.

Det er etablert 1. prioritets pant i 100 % av aksjene i Meierikvartalet Utvikling AS, deponert av Meierikvartalet Holding AS.

I tillegg har Stor-Oslo Eiendom Holding AS stilt selvskylderkausjon pålydende totalt kr 25 000 000 overfor DnB Bank ASA og selvskylderkausjon for §12-garantier som løper i 5 år etter overlevering.

Organisasjonsnr: 919 943 785

Penneo Dokumentnr: 09J50-QNXX0Y-EP20I-NKP77-T3BAH-KVMLI



Noter til regnskapet 2024

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	6 196 737	53 013 243
Endring i utsatt skatt	-21 964 585	-83 566 578
Skattekostnad ordinært resultat	-15 767 848	-30 553 335
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-77 709 200	-148 930 084
Permanente forskjeller	0	10 051 293
Endring i midlertidige forskjeller	105 876 185	380 747 980
Avgitt konsernbidrag	-28 166 984	-240 969 288
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-899 902
Skattepliktig inntekt	1	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	6 196 737	53 013 243
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-6 196 736	-53 013 243
Sum betalbar skatt i balansen	1	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-77 709 200	-148 930 084
Beregnet skatt av resultat før skatt	-17 096 024	-32 764 618
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	2 211 284
Sum	-17 096 024	-30 553 334
Effektiv skattesats	22,0 %	20,5 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-12 522 578	54 778 703	67 301 281
Varebeholdning	0	37 559 245	37 559 245
Fordringer	-470 935	-66 501	404 434
Gevinst – og tapskonto	-1 555 098	-1 943 873	-388 775
Avsetninger mv	-1 000 000	0	1 000 000
Sum	-15 548 611	90 327 574	105 876 185
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-15 548 611	90 327 574	105 876 185
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-3 420 694	19 872 066	23 292 761



Noter til regnskapet 2024

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	990 000	321 871 882	-225 474 304	97 387 577
Kapitalforhøyelse	11 000	158 184 482	0	158 195 482
Avgitt konsernbidrag	0	0	-21 970 248	-21 970 248
Årets resultat	0	0	-61 941 352	-61 941 352
Pr. 31.12.	1 001 000	480 056 364	-309 385 904	171 671 460

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Meierikvartalet Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	11 000	91,0	1 001 000
Sum	11 000		1 001 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i %pr. 31.12 var:

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

Penneo Dokumentnøkkel: 09J5O-QNX0Y-EP2OI-NKP77-T3BAH-KVMLI



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."

Brovold, Arne

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-487204
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-06-17 11:11:09 UTC



Olsen, Peter Andre

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2972900
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-06-17 11:18:54 UTC



Koenig, Berit

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-2167719
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-06-17 12:03:20 UTC



Penneo Dokumentmøkket: 09J5O-QNX0Y-EP2OI-NKP77-T3BAH-KNMLI

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Meierikvartalet Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Meierikvartalet Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024,
- Resultatregnskap 2024
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2024
- 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 2024 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 regnskapskikk 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T1X8K-QJPOL-R0ZFI-49S2E-U9KQC-47PDE



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

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-18 11:06:32 UTC



Penneo Dokumentnr: TIX8K-QIPOL-R0ZFI-49S2E-U9KOC-47PDE

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsberetning 2024 - 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 445 973 312 i fjor til NOK 94 875 352 i 2024. Årsresultatet ble i 2024 NOK - 61 941 352, mot NOK -118 376 749 i 2023. Per årsslutt 2024 var samtlige av prosjektets leiligheter solgt.

Selskapet har i 2024 benyttet seg av løpende avregningsmetode tilknyttet bygging av boligene.

Egenkapitalandelen i selskapet pr. 31.12.2024 er 41,50 %, sammenlignet med 12,17 % pr. 31.12.2023.

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. Per årsslutt var samtlige leiligheter i prosjektet solgt. Utleiegraden på byggeprosjekt tilknyttet næring var på 85 % pr. årsskifte og 90,6 % pr. avleggelse. Det er fortsatt et utfordrende marked for utleie av næringslokaler, men selskapet har sett tegn til bedring i inneværende år.

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 noe lavere ekstern gjeld pr. 31.12.2024 sammenlignet med fjoråret, noe som er risikodempende.

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

Selskapet anser likviditeten som tilfredsstillende. Det er gjennomført en kapitalforhøyelse i 2024 for å styrke selskapets egenkapital.

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.

Penneo Dokumentnøkket: JA2CO-J55KS-5PZ98-7QCU8-YG4FK-EIRE7



Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet:

Konsernbidrag	21 970 248
Udekket tap	- 83 911 600
Totalt disponert	- 61 941 352

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har i 2024 ingen ansatte. Styret består av 2 menn og 1 kvinne. I den grad selskapet i fremtiden skal gjøre ansettelser 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

Arne Brovold
Styreleder (elektronisk signert)

Peter Andre Olsen
Styremedlem (elektronisk signert)

Berit Koenig
Styremedlem (elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JA2CO-J55KS-5PZ98-7QCU8-YG4FK-EIRE7



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."

Brovold, Arne

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-487204

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-17 11:11:09 UTC



Olsen, Peter Andre

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2972900

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-17 11:18:54 UTC



Koenig, Berit

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-2167719

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-17 12:03:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JA2CO-J55KS-5PZ98-7QCU8-YG4FK-E1E17

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.