



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 664 065  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: METEVA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Oscars gate 42  
0258 OSLO

### 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: Christian Valdem  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.09.2025

### 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, 21.10.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1, 2	65 923 000	70 849 000
Annen driftsinntekt	2	48 760 000	96 019 000
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>114 682 000</b>	<b>166 868 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		11 068 000	14 297 000
Lønnskostnad	3, 4, 5	13 181 000	8 239 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	17 158 000	17 522 000
Annen driftskostnad	3	14 784 000	18 275 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>56 192 000</b>	<b>58 334 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>58 491 000</b>	<b>108 534 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		8 801 000	7 402 000
Annen renteinntekt	7	9 180 000	2 925 000
Annen finansinntekt	7	107 000	157 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 088 000</b>	<b>10 484 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	-34 418 000	34 977 000
Annen rentekostnad	7	96 304 000	88 421 000
Annen finanskostnad	7	17 712 000	4 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>79 598 000</b>	<b>123 403 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-61 510 000</b>	<b>-112 919 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 019 000</b>	<b>-4 385 000</b>
Skattekostnad på resultat	8, 9		
<b>Årsresultat</b>	10	<b>-3 019 000</b>	<b>-4 385 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 019 000</b>	<b>-4 385 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 019 000</b>	<b>-4 385 000</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-3 019 000	-4 385 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 019 000</b>	<b>-4 385 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 11	1 110 847 000	1 363 537 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	1 727 000	2 349 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>6</b>	<b>1 112 574 000</b>	<b>1 365 887 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	12, 19	374 326 000	327 408 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>374 326 000</b>	<b>327 408 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 486 900 000</b>	<b>1 693 295 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 981 000	4 216 000
Andre kortsiktige fordringer	13	60 305 000	50 919 000
Konsernfordringer	14	201 342 000	103 586 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>265 629 000</b>	<b>158 720 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	82 354 000	8 148 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>82 354 000</b>	<b>8 148 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>347 983 000</b>	<b>166 868 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 834 883 000</b>	<b>1 860 163 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 16	509 000	550 000
Overkurs		650 068 000	661 528 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>650 576 000</b>	<b>662 078 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		469 356 000	466 337 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-469 356 000</b>	<b>-466 337 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>181 220 000</b>	<b>195 741 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8, 9		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 17	1 357 820 000	1 572 254 000
Øvrig langsiktig gjeld	17	274 480 000	60 264 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	17	<b>1 632 300 000</b>	<b>1 632 518 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 632 300 000</b>	<b>1 632 518 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 952 000	5 021 000
Skyldig offentlige avgifter		1 095 000	1 068 000
Kortsiktig konserngjeld	14	33 000	6 777 000
Annen kortsiktig gjeld	18	18 283 000	19 038 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	18	<b>21 363 000</b>	<b>31 903 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 653 663 000</b>	<b>1 664 422 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 834 883 000</b>	<b>1 860 163 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	75 171 000	80 570 000
Annen driftsinntekt	2	51 210 000	96 019 000
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>126 381 000</b>	<b>176 589 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		11 068 000	14 297 000
Lønnskostnad	3, 4, 5	13 181 000	8 239 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	20 524 000	20 724 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	-34 418 000	34 418 000
Annen driftskostnad		20 482 000	9 003 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>30 836 000</b>	<b>86 681 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>95 545 000</b>	<b>89 908 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	7	9 228 000	2 990 000
Annen finansinntekt	7	117 000	167 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 346 000</b>	<b>3 157 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7		
Nedskrivning av andre finansielle eiendeler	7		12 200 000
Annen rentekostnad	7	110 455 000	88 421 000
Annen finanskostnad	7	17 712 000	4 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>128 168 000</b>	<b>100 625 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-118 822 000</b>	<b>-97 468 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-23 277 000</b>	<b>-7 560 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8, 9	4 102 000	-3 408 000
<b>Årsresultat</b>	10	<b>-27 379 000</b>	<b>-4 152 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-27 379 000</b>	<b>-4 152 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-27 379 000</b>	<b>-4 152 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-27 379 000	-4 152 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-27 379 000</b>	<b>-4 152 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	11	1 833 184 000	1 707 268 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		2 755 000	2 370 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	6	<b>1 835 939 000</b>	<b>1 709 638 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	12		
Investeringer i tilknyttet selskap	12	40 000 000	
Investeringer i aksjer og andeler			30 000
Andre langsiktige fordringer		8 000 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>48 000 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 883 939 000</b>	<b>1 709 668 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 550 000	4 216 000
Andre kortsiktige fordringer	13	60 422 000	51 018 000
Konsernfordringer	14	22 579 000	96 184 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>87 551 000</b>	<b>151 418 000</b>
Andre finansielle instrumenter			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	83 533 000	8 477 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>83 533 000</b>	<b>8 477 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>171 084 000</b>	<b>159 895 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 055 023 000</b>	<b>1 869 563 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 16	509 000	550 000
Overkurs		650 068 000	661 528 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>650 576 000</b>	<b>662 078 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	10	509 811 000	468 961 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-509 811 000</b>	<b>-468 961 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>140 765 000</b>	<b>193 117 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	5		
Utsatt skatt	8, 9	39 844 000	18 439 000
Andre avsetninger for forpliktelser	17	35 500 000	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>75 344 000</b>	<b>18 439 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 17	1 534 920 000	1 572 254 000
Øvrig langsiktig gjeld	17	274 480 000	60 264 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	17	<b>1 809 400 000</b>	<b>1 632 518 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 884 743 000</b>	<b>1 650 957 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 451 000	5 241 000
Skyldig offentlige avgifter		1 095 000	1 196 000
Kortsiktig konserngjeld	14		
Annen kortsiktig gjeld		20 968 000	19 052 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	18	<b>29 514 000</b>	<b>25 489 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 914 258 000</b>	<b>1 676 446 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 055 023 000</b>	<b>1 869 563 000</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



**RSM Norge AS**  
Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Meteva Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Meteva Eiendom AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 3 019 000 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 27 379 000. Årsregnskapet består av:

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

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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.

### Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Selskapet har ikke offentliggjort sin redegjørelse for aksomhetsvurderinger på grunnleggende menneskerettigheter og anstendig arbeidsforhold, i henhold til Åpenhetsloven, jf. §5.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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.

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretreatingsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneco Dokumentmøkkel: IRS96-WFTVT-UOXT3-WRZH2-63ERV-SLO31



Revisors beretning 2024 for Meteva Eiendom AS



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

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

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 15. oktober 2025  
RSM Norge AS

Anders Magnus Løvaas  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: IRS96-WFTVT-UOXT3-WRZH2-63ERV-SLO31





# PENNEO

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

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

## Anders Magnus Løvaas

### Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5995-4-87811

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-10-15 08:39:53 UTC



QES

bankID



Penneo Dokumentnøkkel: IRS96-WFTYT-UOXT3-WRZH2-63ERV-SLO31

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.



## METEVA EIENDOM AS

### ÅRSBERETNING 2024

#### VIRKSOMHETENS ART OG LOKALISERING

METEVA EIENDOM AS driver med utleie av bolig- og næringseiendom i egne lokaler i Oscars gate 42. Selskapets forretningskontor ligger i Oslo kommune.

METEVA EIENDOM AS kjøpte i desember 2021 selskapet Karl Johans gate 17 AS. Eiendommen er under rehabilitering / ombygging etter utløp av tidligere leiekontrakter. Det påløp derfor begrenset med leieinntekter i 2024. Ombyggingen ferdigstilles juli 2026, og det er skrevet leiekontrakter på ca 50% av eiendommen. Overskuddet for 2024 var på kr 468 784. Egenkapitalen pr 31.12.2024 utgjør kr 5 129 588.

METEVA EIENDOM AS kjøpte i 2022 50 % av selskapet Creo AS (tidligere Nomad Property AS) for kr 259 382. Creo AS kjøpte i september 2022 selskapet Christian Kroghs gate 60 AS i Oslo. Kjøpsprisen utgjør kr 59 950 000. Christian Kroghs gate 60 var uten leietakere ved overtakelse. Eiendommen er under ombygging for ny leietaker med innflytting og oppstart januar 2026. Konsernregnskapet omfatter ikke Creo AS med tilhørende datterselskap.

METEVA EIENDOM AS kjøpte i 2023 100 % av Seafront AS for kr 12 530 000. Seafront AS kjøpte i desember 2023 Tjuvholmen F8 AS for kr 250 451 327. Årsresultat og egenkapital for Seafront AS utgjør henholdsvis et underskudd 14 200 174 og en bokført egenkapital på -16 132 652. De virkelige verdiene er vesentlig større fordi eiendommen i Tjuvholmen AS er verdt vesentlig mer enn bokført verdi. Det er inngått kontrakt om salg av Tjuvholmen F8 AS i 2026.

Datterselskapet til Seafront AS, Tjuvholmen F8 AS, hadde i 2024 et overskudd på kr 4 021 416 og en bokført egenkapital pr 31.12.2024 på kr 41 952 217.

Seafront AS med tilhørende datterselskap var ikke innarbeidet i konsernregnskapet i 2023, men er innarbeidet i konsernregnskapet for 2024. Sammenligningstallene for 2023 er ikke omarbeidet.

#### FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Den virkelige verdien av eiendomsmassen er langt høyere enn den bokførte verdien. Det fremlagte resultatregnskapet og balanse for selskapet og for konsernet gir et tilfredsstillende uttrykk for resultatet i 2024 og den økonomiske stillingen ved årsskiftet.

#### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

##### Resultat og balanse, selskapet

Selskapet oppnådde et resultat i 2024 på kr – 3,019 mill, mot et resultat på kr. -4,385 mill året før. Selskapet har pr. 31.12.2024 en bokført egenkapital på kr 181 mill og total balansesum på kr 1 835 mill (2023 kr 196 mill, og total balansesum er på kr 1 860 mill. Selskapets styre er tilfreds med denne utviklingen, jf kommentarene nedenfor. Likviditeten ansees som tilfredsstillende.

Inntekten ble redusert fra 167 mill. i 2023 mill. til 115 mill. i 2024. Endringen skyldes hovedsakelig redusert gevinst ved salg av eiendom pga færre solgte enheter. Driftskostnadene ble redusert fra 58 mill. i 2023 til 56 mill. i 2024.

Likviditetsbeholdningen er økt fra 8 mill i 2023 til 82 mill. i 2024. Dette skyldes hovedsakelig kontantstrøm ved utleie og salg av eiendom, justert for nedbetaling av gjeld.

Selskapet ble fisjonert i 2024. Deler av konsernets eiendom ble utfisjonert i eget selskap, med tilhørende reduksjon av den bokførte egenkapitalen på 12 mill. Det fisjonerte selskapet ble siden kjøpt av Meteva Eiendom AS, og senere solgt til ekstern aktør. Transaksjonene knyttet til kjøp og salg av det fisjonerte selskapet medførte et netto regnskapsmessig tap.

##### Resultat og balanse, konsernet

Konsernet oppnådde et resultat i 2024 på kr -27,379 mill (2023 kr -4 152 mill). Konsernet har pr. 31.12.2024 en bokført egenkapital på kr 141 mill, total balansesum er på kr 2 055 mill (i 2023 kr 193 mill, total balansesum på kr 1 870 mill). Selskapets styre er tilfreds med denne utviklingen, jf kommentarene nedenfor. Likviditeten ansees som tilfredsstillende.



Inntekten var på kr 126 mill, driftskostnadene utgjorde kr 31 mill (i 2023 inntekter kr 177 mill, driftskostnadene utgjorde kr 87 mill).

Likviditetsbeholdningen utgjør pr årsslutt kr 84 mill. (kr 8 mill. pr 31.12.2023).

Fisjon: jf kommentarer under selskapsredegjørelsen.

## **ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING**

Arbeidsmiljøet ansees som godt. Sykefraværet er på ca 1 %. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Det er fire ansatte, tre menn og én dame.

I styret sitter det en mann og en dame. Selskapet har ingen planlagte eller iverksatte tiltak for ytterligere å fremme likestillingen i selskapet, da dette ikke vil være hensiktsmessig i et selskap av denne størrelsen.

## **YTRE MILJØ**

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø utover det som er normalt for et selskap som driver innenfor denne bransjen.

## **ÅPENHETSLOVEN**

Konsernet redegjør om sine aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven. Pr avleggingsdato for årsregnskap og årsberetning er denne redegjørelsen ikke ferdigstilt, men vil bli lagt ut på selskapet nettsider så snart den er ferdigstilt.

## **FREMTIDSUTSIKTER**

Selskapet og konsernet forventer overskudd fra driften i årene fremover. Det jobbes fortsatt med tilpasning av eiendomsporteføljen for å hensynta markedsutsikter og det som ser ut til å være et varig høyt rentenivå. Omfattende rehabiliteringsarbeid går mot slutten, og det forventes utleie av lokaler som vil øke inntektene og den operasjonelle kontantstrømmen.

## **FORSKNING OG UTVIKLINGSAKTIVITETER**

Selskapet har ikke hatt noen forsknings- og utviklingsaktiviteter i løpet av året.

## **FINANSIELL RISIKO**

Finansiell risiko kan deles opp i finansiell markedsrisiko hvor aksjerisiko, renterisiko og valutarisiko inngår, samt kredittisiko og likviditetsrisiko. Styret har fastsatt en finansstrategi som gir rammer for den finansielle risikostyringen, og retningslinjer for finansiering og likviditetsstyring, og rentestrategi.

### Markedsrisiko

Selskapet er ikke utsatt for kortsiktige påvirkninger i markedsprisene. Selskapet har lagt opp til langsiktig eierskap på de fleste av sine investeringer. Endringer i rentenivået har betydning for innlånskostnadene og vil påvirke verdsettelsen (den virkelige verdien) av næringseiendommer og boliger.

### Valutarisiko

Lån, inntekter og kostnader er i norske kroner, det foreligger ingen valutarisiko.

### Kredittisiko

Selskapet har forutsigbar og langsiktig tilgang til kapital. Kredittrisikoen anses som lav.

### Likviditetsrisiko

Selskapet har lav likviditetsrisiko knyttet til omsetning. Svært mange leieforhold med sikring i form av depositum gjør at det forventes lave tap på kundefordringer.

### Regulatorisk risiko

Det foreligger risiko knyttet til kjøp av boligeiendom og næringseiendom, og evnen til å utvikle og gjennomføre prosjekter med riktig vurdering av risiko. Videre foreligger det risiko knyttet til utvikling av leieprisene og kapasitetsutnyttelse i både boligeiendoms- og næringseiendomsporteføljen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere med ulike løpetider på kontraktene, og risikoen for lavere inntekter og økt ledighet anses som lav.



**ANSVARSFORSIKRING FOR DAGLIG LEDER OG STYREMEDLEMMER**

Selskapet har tegnet ansvarsforsikring for styret og daglig leder.

**HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN**

Det er inngått avtale om salg av Tjuvholmen F8 AS med overtakelse i september 2026. Det er i 2025 kjøpt aksjer i Creo AS slik at selskapet er heleid pr dato for avleggelse av årsregnskap og årsberetning.

OSLO, den 30.9.2025

Louise Mohn  
Styrets leder

Christian Valdem  
Styremedlem



## Regnskapsprinsipper

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

## Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-penge poster som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

## Inntektsføring

Inntektsføring skjer normalt separat for hver enkelt transaksjon. I visse tilfeller er det imidlertid nødvendig å splitte identifiserbare bestanddeler i hver transaksjon for å gjenspeile innholdet i den. Motsatt vurderes to eller flere transaksjoner samlet når transaksjonene er forbundet på en slik måte at den økonomiske virkningen ikke kan forstås uten å se serien av transaksjoner i sammenheng.

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Avtalt minimumsleie inntektsføres lineært over leieperioden. Variabel leie inntektsføres når kriteriene for innvinning er oppfylt og selskapet har rett på vederlag.

Salg av leiligheter inntektsføres ved levering. Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Gevinster ved salg av aksjer og andeler resultatføres på det tidspunktet risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet).

## Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

## Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

## Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.



## **Investeringseiendom**

Investeringseiendom består av eiendommer (bygninger, tomt eller begge deler) som brukes til å tilføre leieinntekter.

Investeringseiendommer innregnet til anskaffelseskost.

Investeringseiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom. På kjøpstidspunktet verdsettes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investeringseiendom dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper. Dersom det gjøres leietakertilpasninger, for eksempel ved å skifte ut vegger, aktiveres kostnaden samtidig som de vegger som tas ned nedskrives.

Kostnader knyttet til terminering av leieavtaler aktiveres dersom hovedformålet med termineringen er knyttet til et videre utviklingsprosjekt for eiendommen, og kostnadsføres dersom hovedformålet med termineringen er et rent bytte av leietaker.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investerings eiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investerings eiendom til virkelig verdi på fullførings tidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader.

Dersom en eiendom benyttes som egne lokaler omklassifiseres dette til anleggsmidler, dersom dette ikke utgjør en uvesentlig andel av eiendommen.

## **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav.

## **Kortsiktige plasseringer**

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

## **Kontantstrømoppstilling**

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

## **Konsern**

Karl Johans gate 17 AS (Org.nr. 931 605 534), Seafront AS ( Org.nr 929 132 610) og Tjuvholmen F8 AS ( Org.nr 999 015 816) eies 100 % , og er medtatt i konsernet. Tjuvholmen F8 AS er datterselskap av Seafront AS. Creo AS (Org. nr. 925 667 153) eies 50 % og er ikke konsolidert inn i konsernet grunnet midlertidig eie.

## **Hendelser etter balansedagen**

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyn tatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Selskapets kjernevirksomhet er forvaltning og utleie av eiendom. Dette omfatter i hovedsak boligeiendom. All virksomhet i 2024 har foregått i Norge.



## Note 1 Konsernstruktur

(Tall i 1000)

Meteva Eiendom AS har følgende selskaper i konsernstruktur.

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/st emmeandel	Selskapets egenkapital 31.12.2024	Selskapets resultat for 2024
Karl Johans gate 17 AS	Oslo	100%	5 029	468
Creo AS	Oslo	50%	-28 949	- 6 030
SeaFront AS	Oslo	100%	-16 132	-14 200
Tjuvholmen F8 AS	Oslo	100%	41 952	4 021

Meteva Eiendom AS eier 50% av Creo AS.

Creo AS er ikke konsolidert inn i konsernet for 2024 men Creo AS er blitt en del av konsernet i 2025.

Seafront AS med tilhørende datterselskap er konsolidert med virkning fra 2024. Sammenligningstallene er ikke omarbeidet.

Tjuvholmen F8 AS er datterselskap av Seafront AS. Det er inngått avtale om salg av selskapet i 2026.

## Note 2 Salgsinntekter

(Tall i 1000)

Pr. virksomhetsområde-Meteva Eiendom AS	2024	2023
Leieinntekter inkl felleskostnader	65 923	70 849
Gevinst/tap driftsmidler	48 760	96 019
<b>Sum</b>	<b>114 682</b>	<b>166 868</b>

Pr. virksomhetsområde - konsern	2024	2023
Leieinntekter inkl felleskostnader	75 171	80 057
Gevinst/tap driftsmidler	51 210	96 019
<b>Sum</b>	<b>126 381</b>	<b>176 589</b>

All virksomhet i 2024 har foregått i Norge.

## Note 3 Ytelser til ledende personer

(Tall i 1000)

	Lønn	Annen godtgjørelse	Pensjon
Styret	3 994	0	140
<b>Sum</b>	<b>3 994</b>	<b>0</b>	<b>140</b>



## Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m. (Tall i 1000)

### Lønnskostnader

	2024	2023
Lønninger	10 856	6 659
Arbeidsgiveravgift	1 957	1 161
Pensjonskostnader	347	384
Andre ytelser	21	35
<b>Sum</b>	<b>13 181</b>	<b>8 239</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk 4 5

Det er ingen andre lønnskostnader i konsernet

### Revisor

	2024	2023
Revisjonshonorar (ekskl MVA)		
Revisjon	351	344
Andre tjenester	115	69
<b>Sum kostnadsført</b>	<b>466</b>	<b>413</b>

	2024	2023
Revisjonshonorar - konsern		
Revisjon	462	407
Andre tjenester	115	69
<b>Sum kostnadsført</b>	<b>577</b>	<b>476</b>

## Note 5 Obligatorisk tjenstepensjon (Tall i 1000)

Virksomheten er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Gjeldende pensjonsordning oppfyller kravene. .

Kostnadsført innskudd utgjorde NOK 346 og NOK 384 i henholdsvis 2023 og 2024



## Note 6 Anleggsmidler

(Tall i 1000)

### Meteva Eiendom AS

	Eiendom	Tomter	Biler	Maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	1 263 692	234 936	245	8069	1 506 942
Tilgang i året	7 138	0	0	0	7 138
Avgang i året	-233 282	- 34 069	0	0	-267 351
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>1 037 548</b>	<b>200 867</b>	<b>0</b>	<b>8 069</b>	<b>1 246 729</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2024	-135 091		-116	-5849	-141 056
Akkumulerte avskr. 31.12.2024	-127 568		-166	-6421	-134 155
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2024</b>	<b>909 980</b>	<b>200 867</b>	<b>79</b>	<b>1 648</b>	<b>1 112 574</b>
Årets avskrivninger	16 536		0	50	17 159
Økonomisk levetid	2-50 år			5 år	5 år
<b>Avskrivningsplan</b>	<b>Lineær</b>		<b>Lineær</b>	<b>Lineær</b>	

### Konsernet

Konsern	Eiendom	Tomter	Merverdi eiendom	Merverdi tomt	Biler	Driftsløsøre, inv., maskiner o.l.	Prosjekt i arbeid	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	1 277 559	234 936	224 148	152 800	365	8 662		1 898 470
Tilgang 01.01.2024 Seafrost Tjuvholmen		196 223	73 076			1 013		270 312
Tilgang i året	7 138					1 172	78 089	86 399
Avgang i året	-233 282	-34 069				-1 061		-268 412
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>1 051 415</b>	<b>397 090</b>	<b>297 224</b>	<b>152 800</b>	<b>365</b>	<b>9 786</b>	<b>78 089</b>	<b>1 986 769</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2024	-141 759		-40 476		-236	-6 422		-188 893
Akk.nedskr. 31.12.2024								0
Akk. avskr. 31.12.2024	-134 402		-9 087		-286	-7 055		-150 830
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2024</b>	<b>917 013</b>	<b>397 090</b>	<b>288 137</b>	<b>152 800</b>	<b>79</b>	<b>2 731</b>	<b>78 089</b>	<b>1 835 939</b>
Årets av- og nedskrivninger	16 689	0	3 029		50	756	0	20 524



Både morselskapet og konsernet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

* Bygninger og annen fast eiendom	20 - 50 år
* Maskiner og inventar	3 - 15 år
* Tomter	0 år

Merverdier på eiendom i Karl Johans gate 17 AS avskrives iht avskrivningsplan på opprinnelig eiendom, 100 år, fratrukket påløpte 27 år.

Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler gjelder nedskrivning av eiendommen i Karl Johans gate 17 foretatt i 2023, og som er reversert i 2024.

### Kontantstrøm

I linjen "endring i andre tidsavgrensingsposter fremkommer effekten av konserndannelse fra Seafront AS. Jf note 1 konsernstruktur.

### Note 7 Finansinntekter og -kostnader

(Tall i 1000)

#### Meteva Eiendom AS

	2024	2023
Konsernbidrag	8 801	7 402
Renteinntekter	9 180	2 925
Annen finansinntekt	107	157
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>18 088</b>	<b>10 484</b>

	2024	2023
Nedskrivning/reversering nedskrivning av finansielle eiendeler	-34 418	34 977
Rentekostnader	96 304	88 421
Annen finanskostnad	17 712	4
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>79 598</b>	<b>123 402</b>

Konsern	2024	2023
Renteinntekter	9 228	2 990
Annen finansinntekt	117	167
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>9 346</b>	<b>3 157</b>

	2024	2023
Nedskrivning av andre finansielle eiendeler		12 200
Rentekostnader	110 455	88 421
Annen finanskostnad	17 712	4
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>128 168</b>	<b>100 625</b>



### Note 8 Midlertidige forskjeller

(Tall i 1000)

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

#### Meteva Eiendom AS

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	350 184	342 282	8
Omløpsmidler	-12 379	-12 183	-195
Kortsiktig gjeld	-1 464	-1 464	0
Gevinst- og tapskonto	147 391	117 912	29 479
Skattemessig fremførbart underskudd	-701 754	-682 650	19 103
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-218 022</b>	<b>-236 103</b>	<b>56 289</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	218 022	236 103	-56 289
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Utsatt skattefordel 31.12.2024, basert på 22%	0	0	0
Utsatt skattefordel balanseføres ikke.			

#### Konsern

Midlertidige forskjeller( endring )	31.12.2023	Fisjon / konsern dannelse	01.01.2024
Anleggsmidler	356 925	-752	356 173
Omløpsmidler	-12 380	-33	-12 413
Kortsiktig gjeld	-1 464		-1 464
Gevinst- og tapskonto	159 342	3 179	162 521
Skattemessig fremførbart underskudd	-758 653	56 899	-701 754
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-256 230</b>	<b>59 293</b>	<b>-196 937</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	262 970	-44 948	218 022
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>6 740</b>		<b>21 085</b>
<b>Utsatt skatt basert på 22%</b>	<b>1 483</b>		<b>4 639</b>
Eiendom konsern	188 460		188 460
<b>Utsatt skatt basert på 9 %</b>	<b>16 961</b>		<b>16 961</b>
<b>Netto utsatt skatt</b>	<b>18 444</b>		<b>37 677</b>



<b>Konsern</b>			
<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>	<b>01.01.2024</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler *2	356 173	348 360	7 814
Omløpsmidler	-12 413	-12 183	-229
Kortsiktig gjeld	-1 464	-1 464	0
Gevinst- og tapskonto	162 521	130 016	32 504
Skattemessig fremførbart underskudd *2	-701 754	-696 851	-4 903
Netto forskjeller	-196 937	-232 122	35 186
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	218 022	250 303	-32 281
Sum midlertidige forskjeller	21 085	18 181	2 905
Utsatt skatt 31.12.2024	4 639	4 000	-639
Eiendom konsern 1 *3	188 460	219 849	-31 389
Eiendom konsern 2 *4	73 076	73 076	0
Eiendom konsern 1 Utsatt skatt 31.12.2024, basert på 9 %	16 961	19 786	2 825
Eiendom konsern 2 Utsatt skatt 31.12.2024, basert på 22 %	16 077	16 077	0
<b>Netto utsatt skatt *1</b>	<b>37 677</b>	<b>39 844</b>	

\*1 Sammenligningstall i regnskapet for 2023 er ikke omarbeidet.

\*2 Det er omklassifisering i konserntallene knyttet til midlertidige forskjeller på anleggsmidler og fremførbart underskudd i forhold til 2023.

\*3 Eiendom konsern 1. Utsatt skatt som er lagt til grunn ved eventuelt fremtidig salg av selskap, og ikke bare eiendommen, da det er dette som i praksis vil skje ved realisering. Det er beregnet 9 % utsatt skatt på merverdier.

\*4 Eiendom konsern 2. Utsatt skatt 22 % på merverdier i eiendom. Endring i forpliktelsen er ikke tatt som kostnad, fordi den er omfattet av konserndannelse i 2024. Det er inngått avtale om salg av denne eiendommen i 2026 og det er derfor beregnet 22 % nominell skatt.



## Note 9 Skatt

(Tall i 1000)

	2024	2023	
Ordinært resultat før Skattekostnad	-3 019	- 4 385	
+/-	Permanente forskjeller	-15 061	34 974
+/-	Årets endring i midlertidige forskjeller	37 184	-35 857
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>19 104</b>	<b>-5 268</b>	
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## Konsern

	2024	2023	
Ordinært resultat før Skattekostnad	-23 277	2 870	
+/-	Permanente forskjeller	28 215	27 572
+/-	Årets endring i midlertidige forskjeller	21 052	-203 718
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>25 990</b>	<b>-173 276</b>	
Endring i forskjeller i konsernet beregnet 22 %	5 718	0	
Avvik som følge av forskjellig skatteprosent	-1 617		
<b>Sum</b>	<b>4 101</b>	<b>0</b>	
+/-	Endring i utsatt skatt merverdi	2 825	-3 376
+/-	Endring i utsatt skatt	1 276	-32
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>4 101</b>	<b>-3 408</b>	
Betalbar skatt i skattekostnad	0	0	
Skatteeffekt konsernbidrag	1 936	1 628	
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



## Note 10 Egenkapital

(Tall i 1000)

### Meteva Eiendom AS

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Pr 01.01.2024	550	661 528	-466 337	195 741
Fisjon	-41	- 11 460		-11 501
Årets resultat			-3 019	-3 019
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>509</b>	<b>650 068</b>	<b>-469 356</b>	<b>181 221</b>

### Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Pr 01.01.2024	550	661 528	-468 961	193 117
Fisjon	-41	-11 460	-13 471	-24 972
Årets resultat			-27 379	-27 379
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>509</b>	<b>650 068</b>	<b>-509 811</b>	<b>140 766</b>

## Note 11 Pantstillelser og garantier

(Tall i 1000)

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld til DNB er sikret ved pant i alle eiendommene i selskapet .

### Selskap

	2024	2023
<b>Balanseført verdi av eiendom pantsatt for egen gjeld</b>	<b>1 110 847</b>	<b>1 363 536</b>

### Konsern

	2024	2023
<b>Balanseført verdi av eiendom pantsatt for egen gjeld</b>	<b>1 833 184</b>	<b>1 707 268</b>

Aksjene i Karl Johans gate 17 AS er pantsatt som sikkerhet for selskapets lån.



## Note 12 Investering i datterselskap og tilknyttede selskap

(Tall i 1000)

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierprosent	Selskapets egenkapital pr 31. desember 2024	Selskapets resultat pr 31 desember 2024
Karl Johans gate AS	Oslo	100%	5 029	-468
Creo AS	Oslo	50%	-28 949	-6 030
Seafront AS	Oslo	100%	-16 132	-14 200
Tjuvholmen F8 AS	Oslo	100%	41 952	4 021

### Tilknyttede selskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierprosent	Selskapets egenkapital pr 31. desember 2024	Selskapets resultat pr 31 desember 2024
ØA 29 Holding AS	Oslo	33,33%	118 954	-39

Nomad Property AS kjøpte i september 2022 selskapet Christian Kroghs gate 60 AS i Oslo. Kjøpsprisen utgjør 60 mill inkl kjøpsomkostninger.

SeaFront AS kjøpte i desember 2023 selskapet Tjuvholmen F8 AS i Oslo. Kjøpsprisen utgjør kr 250 mill inkl kjøpsomkostninger .

Det ble en justering i salgssummen av aksjene i Seafront i april 2024 på kr 12,5 mill.

### Hendelser etter balansedagen:

Selskapet har overtatt 100% av aksjene i Creo AS i 2025.

Selskapet har inngått avtale om salg av aksjene i Tjuvholmen F8 AS i 2026

## Note 13 Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

(Tall i 1000)

Selskapet har gitt lån til Christian Valdem som er styremedlem på NOK 19 518.

Rentesatsen skal tilsvare Skattedirektoratets fastsatte normrente av det til enhver tid skyldige , men ikke forfalt beløp.

Lånet med tillegg av renter forfaller til betaling ved påkrav tidligst 48 måneder etter datoen for låneavtalen.



## Note 14 Konsernfordringer og -gjeld

(Tall i 1000)

Meteva Eiendom AS

<b>Fordring</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Karl Johans gate 17 AS	73 451	7402
Seafront AS	97 250	80 000
Creo AS	22 579	16 184
Tjuvholmen F8 AS	8 063	0
<b>Sum</b>	<b>201 343</b>	<b>103 586</b>

<b>Gjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Karl Johans gate 17 AS	0	6 777
Seafront AS	0	0
Tjuvholmen F8 AS	33	0
<b>Sum</b>	<b>33</b>	<b>6 777</b>

## Konsern

<b>Fordring</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Seafront AS	0	80 000
Creo AS	22 579	16 184
<b>Sum</b>	<b>22 579</b>	<b>96 184</b>

Creo AS er ikke konsolidert inn i konsernet for 2024 og vises derfor som konsernfordring i konsernregnskapet.

## Note 15 Bankinnskudd

(Tall i 1000)

### Meteva Eiendoms AS

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med 297. Skyldig skattetrekk er 281.

### Konsern

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med 297. Skyldig skattetrekk er 281.



## Note 16 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

### METEVA EIENDOM AS

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	275 000	kr 1,85	508 750
<b>Sum</b>	<b>275 000</b>		<b>508 750</b>

Meteva Eiendom AS har 2 aksjonærer pr 31.12.2024. Alle aksjer gir samme rett i selskapet.

### OVERSIKT OVER AKSJONÆRENE PR 31.12.2024:

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Meteva II AS	137 500	50,00%	Ordinære aksjer
Meteva III AS	137 500	50,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>275 000</b>	<b>100%</b>	

## Note 17 Langsiktig gjeld og forpliktelser

(Tall i 1000)

### Meteva Eiendom AS

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 357 820	1 572 254
Annen langsiktig gjeld	274 480	60 264
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 632 300</b>	<b>1 632 518</b>

Av langsiktig gjeld forfaller ikke noe om mer enn 5 år.

### Konsern

#### Langsiktig gjeld

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 534 920	1 572 254
Annen langsiktig gjeld	274 480	60 264
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 809 400</b>	<b>1 632 518</b>

#### Forpliktelser

	2024	2023
Forskudd på salg av eiendom	-35 500	0

Av langsiktig gjeld forfaller ikke noe om mer enn 5 år.



## Note 18 Garantiforpliktelser mv.

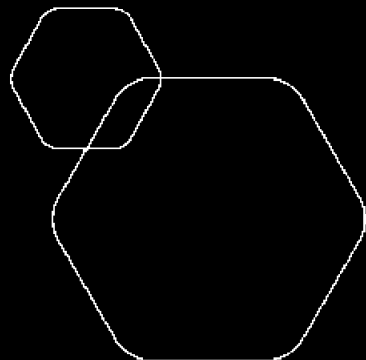
Andre avsetninger for forpliktelser  
(Tall i 1000)

	2024	2023
<b>Andre avsetninger for forpliktelser</b>	<b>1 464</b>	<b>1 464</b>

Beløpet inngår i annen kortsiktig gjeld.

## Note 19 Hendelser etter balansedagen

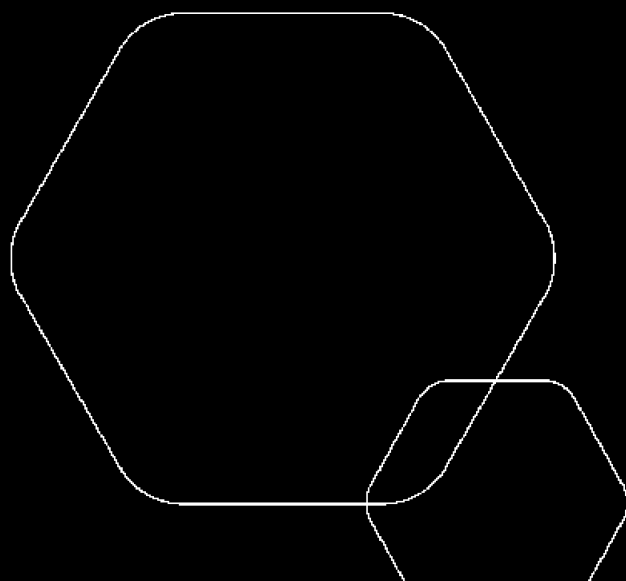
Selskapet har overtatt 100% av aksjene i Creo AS i 2025.  
Selskapet har inngått avtale om salg av aksjene i Tjuvholmen F8 AS i 2026



# Årsregnskap 2024

## Meteva Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 988 664 065



## RESULTATREGNSKAP

### METEVA EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt	1, 2	65 923	70 849
Annen driftsinntekt	2	48 760	96 019
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2</b>	<b>114 682</b>	<b>166 868</b>
Varekostnad		11 068	14 297
Lønnskostnad	3, 4, 5	13 181	8 239
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	17 158	17 522
Annen driftskostnad	3	14 784	18 275
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>56 192</b>	<b>58 334</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>58 491</b>	<b>108 534</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		8 801	7 402
Annen renteinntekt	7	9 180	2 925
Annen finansinntekt	7	107	157
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	-34 418	34 977
Annen rentekostnad	7	96 304	88 421
Annen finanskostnad	7	17 712	4
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-61 510</b>	<b>-112 919</b>
Resultat før skattekostnad		-3 019	-4 385
<b>Årsresultat</b>	<b>10</b>	<b>-3 019</b>	<b>-4 385</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		3 019	4 385
<b>Sum overføringer</b>		<b>-3 019</b>	<b>-4 385</b>



## BALANSE

### METEVA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 11	1 110 847	1 363 537
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	1 727	2 349
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>6</b>	<b>1 112 574</b>	<b>1 365 887</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	12, 19	374 326	327 408
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>374 326</b>	<b>327 408</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 486 900</b>	<b>1 693 295</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		3 981	4 216
Andre kortsiktige fordringer	13	60 305	50 919
Konsernfordringer	14	201 342	103 586
<b>Sum fordringer</b>		<b>265 629</b>	<b>158 720</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	82 354	8 148
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>347 983</b>	<b>166 868</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 834 883</b>	<b>1 860 163</b>



## BALANSE

### METEVA EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	10, 16	509	550
Overkurs		650 068	661 528
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>650 576</b>	<b>662 078</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-469 356	-466 337
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-469 356</b>	<b>-466 337</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>181 220</b>	<b>195 741</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 17	1 357 820	1 572 254
Øvrig langsiktig gjeld	17	274 480	60 264
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>17</b>	<b>1 632 300</b>	<b>1 632 518</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 952	5 021
Skyldig offentlige avgifter		1 095	1 068
Konserngjeld	14	33	6 777
Annen kortsiktig gjeld	18	18 283	19 038
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>18</b>	<b>21 363</b>	<b>31 903</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 653 663</b>	<b>1 664 422</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 834 883</b>	<b>1 860 163</b>

Oslo, 30.09.2025  
Styret i Meteva Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Louise Mohn  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Christian Valdem  
styremedlem



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

### METEVA EIENDOM AS

	Note	2024	2023
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		-3 019	-4 385
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		48 992	-95 939
Ordinære avskrivninger		17 158	17 522
Nedskrivning anleggsmidler		-34 418	0
Endring i kundefordringer		430	886
Endring i leverandørgjeld		-3 069	2 562
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		0	34 977
Endring i andre tidsavgrensingsposter	6	-163 802	-55 314
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>6</b>	<b>-137 728</b>	<b>-99 691</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		243 292	177 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		7 138	12 302
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		12 500	330
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>223 654</b>	<b>164 368</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		258 100	80 118
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		258 319	137 618
Fisjon		11 501	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-11 720</b>	<b>-57 500</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		74 206	7 177
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		8 148	970
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>82 354</b>	<b>8 147</b>