



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 390 688
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARKALLEEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 10
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Benedikte Ekeli Elter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

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, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekt		462 000	380 000
Sum inntekter		462 000	380 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	528 064	192 568
Sum kostnader		528 064	192 568
Driftsresultat		-66 064	187 432
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	134 884	75 930
Sum finansinntekter		134 884	75 930
Netto finans		134 884	75 930
Resultat før skattekostnad		68 820	263 362
Skattekostnad	3	15 140	57 940
Årsresultat		53 680	205 422
Årsresultat etter minoritetsinteresser		53 680	205 422
Totalresultat		53 680	205 422
Overføringer og disponeringer			
Overført annen egenkapital		53 680	205 422
Sum overføringer og disponeringer		53 680	205 422



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	4	62 580 980	52 684 578
Sum varige driftsmidler		62 580 980	52 684 578
Sum anleggsmidler		62 580 980	52 684 578
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		30 000	
Andre kortsiktige fordringer		37 209	6 550
Sum fordringer		67 209	6 550
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	2	2 408 494	2 163 084
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 408 494	2 163 084
Sum omløpsmidler		2 475 703	2 169 634
SUM EIENDELER		65 056 683	54 854 212
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	150 000	120 000
Overkurs	6	63 890 430	53 900 430
Sum innskutt egenkapital		64 040 430	54 020 430
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital	6	804 232	750 552
Sum opptjent egenkapital		804 232	750 552
Sum egenkapital		64 844 662	54 770 982
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		157 492	25 291
Gjeld til foretak i samme konsern	2	49 140	57 940
Annen kortsiktig gjeld		5 389	
Sum kortsiktig gjeld		212 021	83 231
Sum gjeld		212 021	83 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 056 683	54 854 213



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 409968

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 390 688
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARKALLEEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 10
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Benedikte Ekeli Elter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

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, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 921 390 688
MARKALLEEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekt		462 000	380 000
Sum inntekter		462 000	380 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	528 064	192 568
Sum kostnader		528 064	192 568
Driftsresultat		-66 064	187 432
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	134 884	75 930
Sum finansinntekter		134 884	75 930
Netto finans		134 884	75 930
Resultat før skattekostnad		68 820	263 362
Skattekostnad	3	15 140	57 940
Årsresultat		53 680	205 422
Årsresultat etter minoritetsinteresser		53 680	205 422
Totalresultat		53 680	205 422
Overføringer og disponeringer			
Overført annen egenkapital		53 680	205 422
Sum overføringer og disponeringer		53 680	205 422



Organisasjonsnr: 921 390 688
MARKALLEEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Bygninger og tomter	4	62 580 980	52 684 578
Sum varige driftsmidler		62 580 980	52 684 578

Sum anleggsmidler		62 580 980	52 684 578
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		30 000	
Andre kortsiktige fordringer		37 209	6 550
Sum fordringer		67 209	6 550

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd	2	2 408 494	2 163 084
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 408 494	2 163 084

Sum omløpsmidler		2 475 703	2 169 634
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		65 056 683	54 854 212
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	150 000	120 000
Overkurs	6	63 890 430	53 900 430
Sum innskutt egenkapital		64 040 430	54 020 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	804 232	750 552
Sum opptjent egenkapital		804 232	750 552

Sum egenkapital		64 844 662	54 770 982
-----------------	--	------------	------------

Sum langsiktig gjeld		0	0
----------------------	--	---	---

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		157 492	25 291
-----------------	--	---------	--------



Gjeld til foretak i samme konsern	2	49 140	57 940
Annen kortsiktig gjeld		5 389	
Sum kortsiktig gjeld		212 021	83 231
Sum gjeld		212 021	83 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 056 683	54 854 213



Organisasjonsnr: 921 390 688
MARKALLEEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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

Marienlyst Utvikling AS



Resultatregnskap Marienlyst Utvikling AS

	Note	2024	2023
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Annen driftskostnad	1	516 537	816 261
Sum driftskostnader		516 537	816 261
Driftsresultat		-516 537	-816 261
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	544 036	11 639
Annen renteinntekt	2	0	270 697
Resultat av finansposter		544 036	282 336
Resultat før skattekostnad		27 499	-533 925
Skattekostnad	3	9 350	-117 464
Årsresultat		18 149	-416 461
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		18 149	0
Overført til udekket tap		0	416 461
Sum overføringer		-18 149	416 461



Balanse pr. 31. desember Marienlyst Utvikling AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	121 271	130 621
Sum immaterielle eiendeler		121 271	130 621
Varige driftsmidler			
Tomter	4	361 778 485	319 590 882
Sum varige driftsmidler		361 778 485	319 590 882
Sum anleggsmidler		361 899 756	319 721 503
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		16 768	13 100
Sum fordringer		16 768	13 100
Bankinnskudd		8 377 384	6 702 793
Sum omløpsmidler		8 394 152	6 715 893
Sum eiendeler		370 293 908	326 437 396



Balanse pr. 31. desember Marienlyst Utvikling AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	480 000	360 000
Overkurs	6	366 145 833	317 245 833
Sum innskutt egenkapital		366 625 833	317 605 833
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 149	0
Sum opptjent egenkapital		18 149	0
Sum egenkapital		366 643 982	317 605 833
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	3 409 470	5 659 588
Annen kortsiktig gjeld	2	240 456	3 171 975
Sum kortsiktig gjeld		3 649 926	8 831 563
Sum gjeld		3 649 926	8 831 563
Sum egenkapital og gjeld		370 293 908	326 437 396

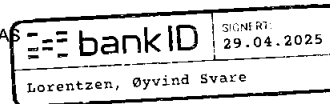
Oslo, 29.04.2025



Krogh, Camilla

Camilla Krogh
styreleder

Styret i Marienlyst Utvikling AS



Lorentzen, Øyvind Svare

Øyvind Svare Lorentzen
styremedlem



Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Konsernkontoordning

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Dette innebærer at selskapenes netto bankinnskudd formelt sett er fordring/gjeld på morselskapet. Bankinnskudd blir i balansen likevel presentert som bankinnskudd ettersom det for selskapet reelt sett har alle karakteristika som bankinnskudd. Alle konsernselskaper som er med i ordningen er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort.

Konsern

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Ferd JHA AS. Konsernregnskap kan fås ved henvendelse til Ferd JHA AS, Dronning Mauds gate 10, 0250 Oslo.

Note 1 Lønnskostnader og godtgjørelser

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2024.

Note 2 Nærstående parter

Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter:

	2024	2023
Eiendeler		
Kortsiktig fordring på konsernselskaper	8 377 384	6 702 793
Gjeld		
Leverandørgjeld til konsernselskaper	469 500	0
Sum	469 500	0
Resultat		
Renteinntekt på fordring i konsernkontoordningen	544 036	282 336
Sum	544 036	282 336



Note 3 Skatt

	2024	2023
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	9 350	-117 464
Skattekostnad ordinært resultat	9 350	-117 464
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	27 499	-533 925
Permanente forskjeller	15 000	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-42 499	0
Skattepliktig inntekt	0	-533 925
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	27 499	-533 925
Beregnet skatt av resultat før skatt	6 050	-117 464
Skatteeffekt av permanente forskjeller	3 300	0
Sum	9 350	-117 464
Effektiv skattesats	34,0 %	22,0 %

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

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-551 231	-593 730	-42 499
Grunnlag for utsatt skattefordel	-551 231	-593 730	-42 499
Utsatt skattefordel (22 %)	-121 271	-130 621	-9 350

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	215 229 267	104 361 615	319 590 882
Tilgang i året		42 187 603	42 187 603
Anskaffelseskost 31.12.24	215 229 267	146 549 218	361 778 485
Bokført verdi 31.12.24	215 229 267	146 549 218	361 778 485

Avskrivningsplan Avskrives ikke Avskrives ikke

Selskapet inngikk 26. februar 2020 en avtale om å kjøpe NRK sin eiendom på Marienlyst, hvor det forventes å utvikles boliger og næringsarealer i tråd med det vedtatte planprogrammet for eiendommen. Reguleringsarbeidet pågår nå i regi av selskapet i dialog med Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune, hvor endelig vedtak vil fattes av politikere i Oslo kommune.

Avtalen gir NRK en minimumspris på 3,75 milliarder kroner ved salg, men den endelige prisen er avhengig av hvilken regulering som blir vedtatt for området. Oppgjør og overtakelse gir NRK tilstrekkelig med tid til å utvikle og reetablere seg i et nytt og moderne hovedkvarter på tomteområdet som de i 2021 ervervet på Ensjo.

Siden det er usikkerhet knyttet til både endelig pris for tomten og tidspunkt for oppgjør og overtakelse er ikke kjøpsforpliktelsen balanseført. Selskapet har ved utgangen av regnskapsåret foretatt en vurdering av om det er behov for å foreta tapsavsetning knyttet til den inngåtte kontrakten og kommet til at dette ikke er nødvendig pr 31.12.2024.

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Marienlyst Utvikling AS pr. 31.12.2024 består av 30 000 aksjer à kr 16.
Alle aksjene eies av Ferd Eiendom AS.



Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	360 000	317 245 833	0	317 605 833
Kapitalforhøyelse	120 000	48 900 000		49 020 000
Årets resultat			18 149	18 149
Egenkapital 31.12.2024	480 000	366 145 833	18 149	366 643 982



Til generalforsamlingen i Markalleen Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Markalleen Utvikling AS som består av Balanse per 31. desember 2024, Resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 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 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.

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 internkontroll 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>

Oslo, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Geir Haglund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Haglund, Geir	BANKID	2025-04-29 14:53

This document package contains:

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



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