



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Mahnaz Svestad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.10.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	70 849 000	70 626 000
Annen driftsinntekt	2	96 019 000	1 173 000
Sum inntekter		166 868 000	71 799 000
Kostnader			
Operasjonelle driftskostnader		14 297 000	10 731 000
Lønnskostnad	3,4	8 239 000	7 611 000
Avskrivning på driftsmidler og imma	5	17 522 000	17 902 000
Annen driftskostnad		18 275 000	7 420 000
Sum kostnader		58 333 000	43 664 000
Driftsresultat		108 535 000	28 135 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på in vestering i datter-/tilkn		7 402 000	7 988 000
Annen renteinntekt	6,7	2 925 000	835 000
Annen finansinntekt	6,7	157 000	103 000
Sum finansinntekter		10 484 000	8 926 000
Verdi reduksjon		34 978 000	
Annen rentekostnad	6,7	88 422 000	59 487 000
Annen finansinntekt		4 000	
Sum finanskostnader		123 404 000	59 487 000
Netto finans		-112 920 000	-50 561 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 385 000	-22 426 000
Skattekostnad på resultat	8		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 385 000	-22 426 000
Årsresultat		-4 385 000	-22 426 000
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-4 385 000	-30 414 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til annen egenkapital	9		7 988 000
Sum overføringer og disponeringer		-4 385 000	-22 426 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger, ol.		1 363 536 000	1 450 982 000
Driftsløsøre, inventar, ol.	5	2 350 000	1 186 000
Sum varige driftsmidler	5,10	1 365 886 000	1 452 168 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11,12	327 378 000	362 056 000
Investering i aksjer og andeler	11,12	30 000	
Sum finansielle anleggsmidler		327 408 000	362 056 000
Sum anleggsmidler		1 693 294 000	1 814 224 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 216 000	5 102 000
Andre fordringer	13	50 919 000	2 362 000
Konsernfordringer	14	103 585 000	23 605 000
Sum fordringer		158 720 000	31 069 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Table Control Functionality Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	8 148 000	970 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 148 000	970 000
Sum omløpsmidler		166 868 000	32 039 000
SUM EIENDELER		1 860 162 000	1 846 263 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,16	550 000	550 000
Overkurs		661 528 000	661 528 000
Sum innskutt egenkapital		662 078 000	662 078 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	466 337 000	461 952 000
Sum opptjent egenkapital		-466 337 000	-461 952 000
Sum egenkapital		195 741 000	200 126 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	1 572 254 000	1 629 754 000
Langsiktig konserngjeld		60 264 000	
Sum annen langsiktig gjeld	17	1 632 518 000	1 629 754 000
Sum langsiktig gjeld		1 632 518 000	1 629 754 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 021 000	2 459 000
Skyldige offentlige avgifter		1 068 000	759 000
Kortsiktig konserngjeld		6 777 000	27 000
Annen kortsiktig gjeld	18	19 037 000	13 138 000
Sum kortsiktig gjeld		31 903 000	16 383 000
Sum gjeld		1 664 421 000	1 646 137 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 860 162 000	1 846 263 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	80 570 000	79 728 000
Annen driftsinntekt	1	96 019 000	1 173 000
Sum inntekter		176 589 000	80 901 000
Kostnader			
Operasjonelle driftskostnader		14 297 000	10 731 000
Lønnskostnad	2,3,4	8 239 000	7 611 000
Avskrivninger	5	20 724 000	21 084 000
Nedskrivninger	5	34 418 000	
Annen driftskostnad	2	9 003 000	8 543 000
Sum kostnader		86 681 000	47 969 000
Driftsresultat		89 908 000	32 932 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 990 000	859 000
Annen finansinntekt		167 000	113 000
Sum finansinntekter	6	3 157 000	972 000
Verdi reduksjon		12 200 000	
Annen rentekostnad		88 421 000	59 497 000
Annen finanskostnad		4 000	
Sum finanskostnader	6	100 625 000	59 497 000
Netto finans		-97 468 000	-58 525 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 560 000	-25 593 000
Skattekostnad	7,8	-3 408 000	1 448 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 152 000	-27 041 000
Årsresultat		-4 152 000	-27 041 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger ol.	5,8,10	1 707 268 000	1 832 001 000
Driftsløsøre, inventar, ol.	5,8	2 370 000	1 186 000
Sum varige driftsmidler		1 709 638 000	1 833 187 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	11		259 000
Investering i aksjer og andeler	11,12	30 000	
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	259 000
Sum anleggsmidler		1 709 668 000	1 833 446 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 216 000	6 056 000
Andre fordringer	12	51 018 000	26 061 000
Konsernfordringer	11,13	96 184 000	
Sum fordringer		151 418 000	32 117 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	14	8 477 000	997 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 477 000	997 000
Sum omløpsmidler		159 895 000	33 114 000
SUM EIENDELER		1 869 563 000	1 866 560 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,15	550 000	550 000
Overkurs	9	661 528 000	661 528 000
Sum innskutt egenkapital		662 078 000	662 078 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	0
Udekket tap	9	468 961 000	464 809 000
Sum opptjent egenkapital		-468 961 000	-464 809 000
Sum egenkapital		193 117 000	197 269 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7,8	18 439 000	21 847 000
Sum avsetninger for forpliktelser		18 439 000	21 847 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	1 572 254 000	1 629 754 000
annen langsiktig gjeld	16	60 264 000	
Sum annen langsiktig gjeld		1 632 518 000	1 629 754 000
Sum langsiktig gjeld		1 650 957 000	1 651 601 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 241 000	2 518 000
Skyldige offentlige avgifter		1 196 000	1 027 000
Kortsiktig konserngjeld	11,13	15 000	
Annen kortsiktig gjeld	17	19 037 000	14 145 000
Sum kortsiktig gjeld		25 489 000	17 690 000
Sum gjeld		1 676 446 000	1 669 291 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 869 563 000	1 866 560 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 736443

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mahnaz Svestad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.07.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.09.2024

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



Organisasjonsnr: 988 664 065
METEVA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	70 849 000	70 626 000
Annen driftsinntekt	2	96 019 000	1 173 000
Sum inntekter		166 868 000	71 799 000
Kostnader			
Operasjonelle driftskostnader		14 297 000	10 731 000
Lønnskostnad	3,4	8 239 000	7 611 000
Avskrivning på driftsmidler og imma	5	17 522 000	17 902 000
Annen driftskostnad		18 275 000	7 420 000
Sum kostnader		58 333 000	43 664 000
Driftsresultat		108 535 000	28 135 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på in vestering i datter-/tilkn		7 402 000	7 988 000
Annen renteinntekt	6,7	2 925 000	835 000
Annen finansinntekt	6,7	157 000	103 000
Sum finansinntekter		10 484 000	8 926 000
Verdi reduksjon		34 978 000	
Annen rentekostnad	6,7	88 422 000	59 487 000
Annen finanskostnad		4 000	
Sum finanskostnader		123 404 000	59 487 000
Netto finans		-112 920 000	-50 561 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	8	-4 385 000	-22 426 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 385 000	-22 426 000
Årsresultat		-4 385 000	-22 426 000
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-4 385 000	-30 414 000
Avsatt til annen egenkapital	9		7 988 000
Sum overføringer og disponeringer		-4 385 000	-22 426 000



Organisasjonsnr: 988 664 065
METEVA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	8		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger, ol.		1 363 536 000	1 450 982 000
Driftsløsøre, inventar, ol.	5	2 350 000	1 186 000
Sum varige driftsmidler	5,10	1 365 886 000	1 452 168 000

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	11,12	327 378 000	362 056 000
Investering i aksjer og andeler	11,12	30 000	
Sum finansielle anleggsmidler		327 408 000	362 056 000

Sum anleggsmidler		1 693 294 000	1 814 224 000
--------------------------	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		4 216 000	5 102 000
Andre fordringer	13	50 919 000	2 362 000
Konsernfordringer	14	103 585 000	23 605 000
Sum fordringer		158 720 000	31 069 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Table Control Functionality			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	8 148 000	970 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 148 000	970 000

Sum omløpsmidler		166 868 000	32 039 000
-------------------------	--	--------------------	-------------------

SUM EIENDELER		1 860 162 000	1 846 263 000
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9,16	550 000	550 000
Overkurs		661 528 000	661 528 000



Sum innskutt egenkapital		662 078 000	662 078 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	466 337 000	461 952 000
Sum opptjent egenkapital		-466 337 000	-461 952 000
Sum egenkapital		195 741 000	200 126 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	17	1 572 254 000	1 629 754 000
Langsiktig konserngjeld		60 264 000	
Sum annen langsiktig gjeld	17	1 632 518 000	1 629 754 000
Sum langsiktig gjeld		1 632 518 000	1 629 754 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 021 000	2 459 000
Skyldige offentlige avgifter		1 068 000	759 000
Kortsiktig konserngjeld		6 777 000	27 000
Annen kortsiktig gjeld	18	19 037 000	13 138 000
Sum kortsiktig gjeld		31 903 000	16 383 000
Sum gjeld		1 664 421 000	1 646 137 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 860 162 000	1 846 263 000



Organisasjonsnr: 988 664 065
METEVA EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	80 570 000	79 728 000
Annen driftsinntekt	1	96 019 000	1 173 000
Sum inntekter		176 589 000	80 901 000
Kostnader			
Operasjonelle driftskostnader			
Lønnskostnad	2,3,4	8 239 000	7 611 000
Avskrivninger	5	20 724 000	21 084 000
Nedskrivninger	5	34 418 000	
Annen driftskostnad	2	9 003 000	8 543 000
Sum kostnader		86 681 000	47 969 000
Driftsresultat		89 908 000	32 932 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 990 000	859 000
Annen finansinntekt		167 000	113 000
Sum finansinntekter	6	3 157 000	972 000
Verdi reduksjon		12 200 000	
Annen rentekostnad		88 421 000	59 497 000
Annen finanskostnad		4 000	
Sum finanskostnader	6	100 625 000	59 497 000
Netto finans		-97 468 000	-58 525 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	7,8	-7 560 000	-25 593 000
Skattekostnad		-3 408 000	1 448 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 152 000	-27 041 000
Årsresultat		-4 152 000	-27 041 000



Organisasjonsnr: 988 664 065
METEVA EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger ol.	5,8,10	1 707 268 000	1 832 001 000
Driftsløsøre, inventar, ol.	5,8	2 370 000	1 186 000
Sum varige driftsmidler		1 709 638 000	1 833 187 000

Finansielle anleggsmidler

Investering i annet foretak i samme konsern	11		259 000
Investering i aksjer og andeler	11,12	30 000	
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	259 000

Sum anleggsmidler		1 709 668 000	1 833 446 000
--------------------------	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		4 216 000	6 056 000
Andre fordringer	12	51 018 000	26 061 000
Konsernfordringer	11,13	96 184 000	
Sum fordringer		151 418 000	32 117 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd	14	8 477 000	997 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 477 000	997 000

Sum omløpsmidler		159 895 000	33 114 000
-------------------------	--	--------------------	-------------------

SUM EIENDELER		1 869 563 000	1 866 560 000
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9,15	550 000	550 000
Overkurs	9	661 528 000	661 528 000
Sum innskutt egenkapital		662 078 000	662 078 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		0	0
Udekket tap	9	468 961 000	464 809 000
Sum opptjent egenkapital		-468 961 000	-464 809 000
Sum egenkapital		193 117 000	197 269 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7,8	18 439 000	21 847 000
Sum avsetninger for forpliktelses		18 439 000	21 847 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	1 572 254 000	1 629 754 000
annen langsiktig gjeld	16	60 264 000	
Sum annen langsiktig gjeld		1 632 518 000	1 629 754 000
Sum langsiktig gjeld		1 650 957 000	1 651 601 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 241 000	2 518 000
Skyldige offentlige avgifter		1 196 000	1 027 000
Kortsiktig konserngjeld	11,13	15 000	
Annen kortsiktig gjeld	17	19 037 000	14 145 000
Sum kortsiktig gjeld		25 489 000	17 690 000
Sum gjeld		1 676 446 000	1 669 291 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 869 563 000	1 866 560 000



Organisasjonsnr: 988 664 065
METEVA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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-pengeposter 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 for 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. Investerings eiendom Investerings eiendom består av eiendommer (bygninger, tomt eller begge deler) som brukes til å tilføre leieinntekter. Investerings eiendommer innregnet til anskaffelseskost. Investerings eiendom



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 videreutviklingsprosjekt for eiendommen, og kostnadsføres dersom hovedformålet med termineringen er et rent bytte av leietaker. Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investeringseiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investeringseiendom til virkelig verdi på fullføringstidspunktet 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 metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Konsern Karl Johans gate 17 AS (Org.nr. 931 605 534) eies 100 % og er medtatt i konsernet. Nomad Property AS (Ord. nr. 925 667 153) eies 50 % og er ikke konsolidert inn i konsernet grunnet midlertidig eie. Meteva Eiendom AS har i desember 2023 kjøpt opp Seafront AS 100 %. Dette selskapet er ikke konsolidert inn i konsernet 2023, grunnet uvesentlighet. Hendelser etter balansedagen Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt 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 2023 har foregått i Norge.

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

5.00

Note

3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6659000.00	6291000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1161000.00	937000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	384000.00	346000.00



<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35000.00	36000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8239000.00	7611000.00

Note
3

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

Note
12

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investeringsregnskap

<u>Investering</u>	<u>Inng.balanse</u>	<u>Inntektsf.res</u>	<u>Andre endr.</u>	<u>Utg. balanse</u>
Karl Johans gate 17 AS Nomad Property AS Seafront AS				

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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

Annen langsiktig gjeld

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



Se eventuelle andre vedlegg.



Organisasjonsnr: 988 664 065
METEVA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Noter 2023 METEVA EIENDOM AS 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-pengeposter 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 for 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 andelerresultatføres 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.



Investerings eiendommer innregnet til anskaffelseskost. Investerings eiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investerings eiendom. På kjøpstidspunktet verdsettes investerings eiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investerings eiendom 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 videreutviklingsprosjekt 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 fullføringstidspunktet 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. Kontantstrømpoppstilling Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Konsern Karl Johans gate 17 AS (Org.nr. 931 605 534) eies 100 % og er medtatt i konsernet. Nomad Property AS (Ord. nr. 925 667 153) eies 50 % og er ikke konsolidert inn i konsernet grunnet grunnet midlertidig eie. Meteva Eiendom AS har i desember 2023 kjøpt opp Seafont AS 100 %. Dette selskapet er ikke konsolidert inn i konsernet 2023, grunnet uvesentlighet. Hendelser etter balansedagen Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt 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 2023 har foregått i Norge.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

5.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6659000.00	6291000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1161000.00	937000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	384000.00	346000.00



<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35000.00	36000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8269000.00	7610000.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>



Selskap

Indirekte kontantstrøm

Meteva Eiendom AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad	7	-4 385	-22 426
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	5	-95 939	-1 173
+ Ordinære avskrivninger	5	17 522	17 902
+/- Endring i kundefordringer		886	512
+/- Endring i leverandørgjeld		2 562	-5 726
Poster klassifisert som invest. Eller finans.aktiviteter		34 977	
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		-55 314	-63 974
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-99 691</u>	<u>-74 885</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		177 000	
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-12 302	-35 194
- Utb. Ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		-330	-260
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>164 368</u>	<u>-35 454</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		80 118	1 198 879
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-137 618	-1 762 955
+ Innbealinger av egenkapital			657 741
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-57 500</u>	<u>93 665</u>
= Netto endring i kontanter		7 177	-16 674
+ Beholdning av kontanter ved periodens begynnelse		970	17 644
= Beholdning av kontakter ved periodens slutt		<u>8 147</u>	<u>970</u>



Konsern

Indirekte kontantstrøm

Meteva Eiendom AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-7 560	-25 592
- Periodens betalte skatt		-	-1 542
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-95 939	-1 173
+ Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	5	55 142	21 084
+/- Endring i kundefordringer		1 840	-417
+/- Endring i leverandørgjeld		2 723	-5 666
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		-115 506	-63 120
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-159 300</u>	<u>-76 426</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		177 000	
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-12 655	-35 232
- Utb. Ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		-330	-259
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>164 015</u>	<u>-35 491</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		140 382	1 198 879
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-137 618	-1 762 955
+ Innbetalinger av egenkapital			657 741
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>2 764</u>	<u>93 665</u>
= Netto endring i kontanter		7 479	-18 252
+ Beholdning av kontanter ved periodens begynnelse		998	19 250
= Beholdning av kontanter ved periodens slutt		<u>8 477</u>	<u>998</u>



Til generalforsamlingen i Meteva Eiendom AS

RSM Norge AS

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

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Meteva Eiendom AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 4 385 000 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 4 152 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: E1BN5-ABFX-IP55O-B881Q-IWKMB-EQHJ7



Revisors beretning 2023 for Meteva Eiendom AS

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 13. august 2024
RSM Norge AS

Anders Magnus Løvaas
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Løvaas, Anders Magnus

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-87811

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-08-13 11:17:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E1BN5-ABF2X-IP55O-B881Q-IWKIMB-EQHJ7

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



METEVA EIENDOM AS

ÅRSBERETNING 2023

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. Dette selskapet var ment for midlertidig eie og det ble ikke foretatt konsolidering. I 2022 ble det besluttet at selskapet skal være i permanent eie. Eiendommen er under prosjektering i forbindelse med rehabilitering ved utløp av kontrakten. Det vil derfor ikke påløpe leieinntekter i 2024. Det forventes leietakere fra 2025. Årsresultatet for 2023 var på kr 5 659 204. Egenkapitelen utgjør kr 5 237 110.

METEVA EIENDOM AS kjøpte i 2022 50 % av selskapet Nomad Property AS for kr 259 382. Nomad Property 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, og det jobbes med utleie av eiendommen.

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. Kjøpet er forventet å generere inntekter fra 2024.

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 gir et tilfredsstillende uttrykk for resultatet i 2023 og den økonomiske stillingen ved årsskiftet.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Resultat og balanse, selskapet

Selskapet oppnådde et resultat i 2023 på kr – 4,385 mill, mot et resultat på kr. -22,426 mill året før. Selskapet har pr. 31.12.2023 en bokført egenkapital på kr 196 mill og total balansesum på kr 1 860 mill (2022 kr 200 mill, og total balansesum er på kr 1 846 . Selskapets styre er tilfreds med denne utviklingen, jf kommentarene nedenfor. Likviditeten ansees som tilfredsstillende.

Inntekten økte fra 72 mill. til 167 mill, økningen skyldes hovedsakelig gevinst ved salg av eiendom. Driftskostnadene økte fra 44 mill. til 58 mill. Dette skyldes hovedsakelig økning i annen driftskostnad.

Likviditetsbeholdningen er økt med 7mill i 2023 og utgjør 8 mill. Dette skyldes hovedsakelig kontantstrøm ved salg av eiendom, justert for nedbetaling av gjeld.

Resultat og balanse, konsernet

Konsernet oppnådde et resultat i 2023 på kr – 4,152 mill (2022 kr -27,041 mill). Konsernet har pr. 31.12.2023 en bokført egenkapital på kr 193 mill, total balansesum er på kr 1 870 mill (i 2022 kr 197 mill, total balansesum på kr 1 867 mill). Selskapets styre er tilfreds med denne utviklingen, jf kommentarene nedenfor. Likviditeten ansees som tilfredsstillende.

Inntekten var på kr 177 mill, driftskostnadene utgjorde kr 87 mill (i 2022 inntekter kr 81 mill, driftskostnadene utgjorde kr 48 mill.

Likviditetsbeholdningen utgjør pr årsslutt kr 8 mill (kr 1 mill pr 31.12.2022)

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 fem ansatte, fire 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 avleggelsesdato for årsregnskap og årsberetning er denne redegjørelsen ikke ferdigstilt, men vil bli lagt ut på selskapet nettsider så snart den er ferdigstilt.

FREMTIDSUTSIKTER

Selskapet 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 høyere rentenivå.

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 kredittrisiko 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.

Kredittrisiko

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 ingen vesentlige hendelser etter balansedagen.

OSLO, den 31.07.2024

Louise Mohn
Styrets leder

Christian Valdem
Styremedlem

Addo Sign identifikasjonsnummer: e033d1c8-7b29-488b-bcf8-9eac3cde16cc



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Visma Addo sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

 bankID



 bankID



Christian Valdem
9578-5999-4-1198227

2024-08-07 10:27:48Z

Louise Mohn
9578-5999-4-1299024

2024-08-07 12:31:50Z

Dokumenter i transaksjonen

20663 _ Årsberetning Meteva Eiendom AS.pdf

SHA256: 6ebbb158cfd8e4058187db4f6f383e36e58dd061201435d43bb145990fdf11d7

Addo Sign identifikasjonsnummer: e0333d1c8-7b29-488b-bcf8-9eac3cde16cc

Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Visma Addo sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplett med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Visma Addo signeringstjeneste.



Noter 2023

METEVA EIENDOM AS

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-pengeposter 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 for 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.

Investerings eiendom

Investerings eiendom består av eiendommer (bygninger, tomt eller begge deler) som brukes til å tilføre leieinntekter. Investerings eiendommer innregnet til anskaffelseskost.

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

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investerings eiendom 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 videreutviklingsprosjekt for eiendommen, og kostnadsføres dersom hovedformålet med termineringen er et rent bytte av leietaker.



Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investeringseiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investeringseiendom til virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjestående 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.

Kontantstrømpstilling

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

Konsern

Karl Johans gate 17 AS(Org.nr. 931 605 534) eies 100 % og er medtatt i konsernet. Nomad Property AS(Ord. nr. 925 667 153) eies 50 % og er ikke konsolidert inn i konsernet grunnet midlertidig eie. Meteva Eiendom AS har i desember 2023 kjøpt opp Seafront AS 100 %. Dette selskapet er ikke konsolidert inn i konsernet 2023, grunnet uvesentlighet.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt 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 2023 har foregått i Norge.



Note 1 Salgsinntekter

(Tall i 1000)

Pr. virksomhetsområde	2023	2022
Leieinntekter inkl felleskostnader	70 849	70 626
Gevinst/tap driftsmidler	96 019	1 173
Sum	166 868	71 799

Pr. virksomhetsområde - konsern	2023	2022
Leieinntekter inkl felleskostnader	80 570	79 728
Gevinst/tap driftsmidler	96 019	1 173
Sum	176 589	80 901

All virksomhet i 2023 har foregått i Norge.



Note 2 Lønnskostnader etc

(Tall i 1000)

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	6 659	6 291
Arbeidsgiveravgift	1 161	937
Pensjonskostnader	384	346
Andre ytelser	35	36
Sum	8 239	7 610

Gjennomsnittlig antall årsverk	5	5
---------------------------------------	----------	----------

Det er ingen andre lønnskostnader i konsernet

Revisjonshonorar (ekskl MVA)	2 023	2 022
Revisjon	344	309
Andre tjenester	69	32
Sum kostnadsført	413	341

Revisjonshonorar - konsern	2 023	2 022
Revisjon	407	353
Andre tjenester	69	32
Sum kostnadsført	476	385



Note 3 Ytelser til ledende personer

(Tall i 1000)

	Lønn	Annen godtgjørelse	Pensjon
Styret	3 740		132
Sum	3 740	-	132



Note 4 Innskuddspensjon

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

Kostnadsført innskudd utgjorde NOK 384 482 og NOK 346 352 i henholdsvis 2022 og 2023



Note 5 Spesifikasjon av varige driftsmidler (Tall i 1000)

				Driftsløsøre, inv., maskiner		
	Eiendom	Tomter	Biler	o.l.	Sum	
Anskaffelseskost 01.01.2023	1 340 744	246 506		245	6 630	1 594 125
Tilgang i året	10 862	-		-	1 439	12 376
Avgang i året	-87 914	-11 570		-	-	-99 559
Anskaffelseskost 31.12.2023	1 263 692	234 936		245	8 069	1 506 942
Akk. av- og nedskr. 01.01.2023	-136 268			-66	-5 623	-141 957
Akk. avskr. 31.12.2023	-135 091			-116	-5 849	-141 056
Balanseført verdi pr. 31.12.2023	1 128 601	234 936		128	2 221	1 365 887
Årets avskrivninger	17 148			50	324	17 522
Økonomisk levetid	2,50 pr		5 år	5 år		
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær		

Konsern				Merverdi		Driftsløsøre, inv., maskiner		
	Eiendom	Tomter	eiendom	Merverdi tomt	Biler	o.l.	Sum	
Anskaffelseskost 01.01.2023	1 354 349	246 506	224 148	152 800		365	7 199	1 985 367
Tilgang i året	11 190	-				-	1 463	12 653
Avgang i året	-87 914	-11 570				-	-	-99 484
Anskaffelseskost 31.12.2023	1 277 625	234 936	224 148	152 800		365	8 662	1 898 536
Akk. av- og nedskr. 01.01.2023	-142 773			-3 029		-186	-6 192	-152 180
Akk. nedskr. 31.12.2023				-34 418				-34 418
Akk. avskr. 31.12.2023	-141 765			-6 058		-236	-6 422	-154 481
Balanseført verdi pr. 31.12.2023	1 135 860	234 936	183 672	152 800		129	2 240	1 709 637
Årets av- og nedskrivninger	17 317			37 447		50	328	55 142
Økonomisk levetid	2-100 år			74		5 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær			Lineær		Lineær	Lineær	

Merverdier på eiendom avskrives iht avskrivningsplan på opprinnelig eiendom, 100 år, fratrukket påløpte 27 år.



Note 6 Finansinntekter og -kostnader

(Tall i 1000)

	2023	2022
Konsernbidrag	7 402	7 988
Renteinntekter	2 925	835
Annen finansinntekt	157	103
Sum finansinntekter	10 484	8 926

	2023	2022
Verdi reduksjon	34977	
Rentekostnader	88 421	59 487
Annen finanskostnad	4	-
Sum finanskostnader	123 402	59 487

Konsern	2023	2022
Renteinntekter	2 990	859
Annen finansinntekt	167	113
Sum finansinntekter	3 157	972

	2023	2022
Verdi reduksjon	12 200	
Rentekostnader	88 421	59 497
Annen finanskostnad	4	
Sum finanskostnader	100 625	59 497



Note 7 Skatt

(Tall i 1000)

	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-4 385	-22 426
+/- Permanente forskjeller	27 572	-7 932
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	-203 865	25 078
Årets skattegrunnlag	-180 678	-5 279
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Konsern	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	2 870	-14 576
+/- Permanente forskjeller	27 572	-7 932
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	-203 718	199 891
Årets skattegrunnlag	-173 276	177 383
	0	0
Betalbar inntektsskatt for konsernet basert på 22%	1 628	1 757
Skatteeffekt konsernbidrag	-1 628	-1 757
Sum	0	0
	0	0
+/- Endring i utsatt skatt merverdi	-3 376	-279
+/- Endring i utsatt skatt	-32	-30
Skattekostnad i resultatregnskapet	-3 408	1 448
	0	0
Betalbar skatt i skattekostnad	0	1 757
	0	0
Skatteeffekt konsernbidrag	-1 628	-1 757
Betalbar skatt i balansen	0	0

Skattekostnaden som følge av avgitt konsernbidrag er eliminert i konsernet i 2023.



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.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	389 700	518 193	-128 493
Omløpsmidler	-956	-12 379	11 423
Kortsiktig gjeld	-1 996	-1 464	-532
Gevinst- og tapskonto	73 078	159 342	-86 264
Skattemessig fremførbart underskudd	-753 385	-926 661	173 276
Netto forskjeller	-293 559	-262 970	-30 589
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	293 559	262 970	30 589
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.23. basert på 22%	0	0	0

Utsatt skattefordel balanseføres ikke, dette i henhold til God regnskapsskikk for små foretak.

Konsern

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	396 588	524 934	-128 346
Omløpsmidler	-956	-12 380	-217
Kortsiktig gjeld	-1 996	-1 464	-532
Gevinst- og tapskonto	72 139	159 342	-87 202
Skattemessig fremførbart underskudd	-760 435	-926 661	162 311
Netto forskjeller	-294 660	-256 229	-38 431
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	301 547	262 970	38 577
Sum midlertidige forskjeller	6 887	6 741	146
Utsatt skatt 31.12.23. basert på 22%	1 515	1 483	32
	-	-	-
Eiendom konsern	225 907	188 460	38 257
Utsatt skatt 31.12.23. basert på 9 %	20 332	16 961	3 370

Utsatt skatt som er lagt til grunn er ved salg av selskap, og ikke bare eiendommen, da det er dette som i praksis vil skje ved realisering. Som er beregnet som 9 % av forskjellen mellom eiendomsverdi og det skattemessige beregningsgrunnlaget.



Note 9 Egenkapital

(Tall i 1000)

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2023	550	661 528	-461 952	200 126
Årets resultat			-4 385	-4 385
Egenkapital 31.12.2023	550	661 528	-466 337	195 741

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2023	550	661 528	-464 809	197 269
Årets resultat			-4 152	-4 152
Egenkapital 31.12.2023	550	661 528	-468 961	193 117



Note 10 Investering i annet foretak i samme konsern

(Tall i 1000)

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ste mmeandel	Selskapets	Selskapets
			egenkapital 31.12.2023	resultat for 2023
Karl Johans gate 17 AS	Oslo	100 %	5 237	5 659
Nomad Property AS	Oslo	50 %	-22 919	-21 180
SeaFront AS	Oslo	100 %	-1 956	-1 932

Seafront AS er kjøpt opp desember 2023, grunnet kort eietid i 2023 og uvesentlighet er ikke selskapet konsolidert inn i konsernet for 2023

Meteva eiendom eier 50% av Nomad Property AS.

Nomad Property As er ikke konsolidert inn i konsernet for 2023 grunnet midlertidig eie.



Note 11 Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer
(Tall i 1000)

Selskapet har gitt lån til Christian Valdem som er styremedlem på kr 18 585.

Rentesatesen skal tilsvare Finanstilsynets fastsatte normrenter 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 lånavtalen.



Note 12 Konsernfordringer og -gjeld

(Tall i 1000)

Fordring	2023	2022
Nomad Property As	16 184	23 605
Seafront AS	80 000	
Karl Johans gate 17 AS	7 402	
Sum	103 586	23 605

Gjeld	2023	2022
Kortsiktig gjeld til Karl Johans Gate 17	6 777	27
Sum	6 777	27

Nomad Property As og Seafront AS er ikke konsolidert inn i konsernet for 2023



Note 13 Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekkmidler med kr 300 302. Skyldig skattetrekk er kr 283 624.



Note 14 Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	275 000	2	550 000
Sum	275 000	2	550 000

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



Note 15 Langsiktig gjeld

(Tall i 1000)

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 572 254	1 629 754
Annen langsiktig gjeld	60 264	-
Sum langsiktig gjeld	1 632 518	1 629 754



Note 16 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 .

	2023	2022
Balanseført verdi av eiendom pantsatt for egen gjeld	1 363 536	1 450 982



Note 17 - Garantiforpliktelser mv.

Andre avsetninger for forpliktelser

(Tall i 1000)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Andre avsetninger for forpliktelser	1 464	1 996

Beløpet inngår i annen kortsiktig gjeld.



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-pengeposter 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 for 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.

Investerings eiendom

Investerings eiendom består av eiendommer (bygninger, tomt eller begge deler) som brukes til å tilføre



leieinntekter. Investerings eiendommer innregnet til anskaffelseskost.

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

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investerings eiendom 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 videreutviklingsprosjekt 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 fullføringstidspunktet 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 metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Konsern

Karl Johans gate 17 AS (Org.nr. 931 605 534) eies 100 % og er medtatt i konsernet. Nomad Property AS (Ord. nr. 925 667 153) eies 50 % og er ikke konsolidert inn i konsernet grunnet midlertidig eie. Meteva Eiendom AS har i desember 2023 kjøpt opp Seafront AS 100 %. Dette selskapet er ikke konsolidert inn i konsernet 2023, grunnet uvesentlighet.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt 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 2023 har foregått i Norge.



Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet i 2023 har foregått i Norge

Note 2 Salgsinntekter

(Tall i 1000)

	2023	2022
Pr. Virksomhetsområde		
Leieinntekter inkl felleskostnader	-70 922	-70 626 463
Gevinst/tap ved salg av driftsmidler	-95 939	-1 173
Sum	-166 861	-71 799

All virksomhet i 2023 har foregått i Norge.

Note 3 Lønnskostnader og antall årsverk

(Tall i 1000)

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	6 659	6 291
Arbeidsgiveravgift	1 161	937
Pensjonskostnader	384	346
Andre ytelser	35	36
Sum	8 239	7 611
Gjennomsnittlig antall årsverk	5	5

	2023	2022
Revisjon	344	309
Andre tjenester	69	32
Sum kostnadsført	413	341

Note 4 Innskuddspensjon

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

Kostnadsført innskudd utgjorde NOK 384 482 og NOK 346 352 i henholdsvis 2022 og 2023.



Note 5 Anleggsmidler

(Tall i 1000)

	Eiendom	Tomter	Biler	Maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	1 340 744	246 506	245	6 630	1 594 125
Tilgang i året	10 862			1 439	12 376
Avgang i året	- 87 914	-11 570	0	0	-99 559
Anskaffelseskost 31.12.2023	1 263 692	234 936	245	8 069	1 506 942
Akk. av- og nedskr. 01.01.2023	-136 268		-66	-5 623	-141 957
Akkumulerte avskr. 31.12.2023	-135 091		-116	-5 849	-141 056
Balanseført verdi pr. 31.12.2023	1 128 601	234 936	128	2 221	1 365 887
Årets avskrivninger	17 148		50	324	17 522
Økonomisk levetid	2-50 år		5 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	

(Tall i 1000)

	2023	2022
Konsernbidrag	7 402	7 988
Renteinntekter	2 925	835
Annen finansinntekt	157	103
Sum finansinntekter	10 484	8 926
	2023	2022
Rentekostnader	88 156	59 487
Annen finanskostnad	4	0
Sum finanskostnader	88 161	59 487



Note 7 Poster som er slått sammen i regnskapet

	2023	2022
Finansinntekter		
Annen renteinntekt	2 924 594	835 281
Annen finansinntekt (agio)	23	0
Sum finansinntekter	2 924 617	835 281
Finanskostnader		
Verdireduksjon av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	34 977 427	0
Annen rentekostnad	88 420 739	59 486 955
Annen finanskostnad (disagio)	709	0
Sum finanskostnader	123 398 874	59 486 955

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-4 385 106	-22 425 894
Permanente forskjeller	34 973 659	-7 931 558
Endring i midlertidige forskjeller	-203 864 873	25 078 156
Skattepliktig inntekt	-173 276 320	-5 279 296
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 628 420	-1 757 361
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 628 420	1 757 361
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-4 385 106	-22 425 894
Beregnet skatt av resultat før skatt	-964 723	-4 933 697
Skatteeffekt av permanente forskjeller	7 694 205	12 418
Sum	6 729 482	-4 921 279
Effektiv skattesats	-153,5 %	21,9 %

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	518 192 699	389 699 751	-128 492 948
Fordringer	-12 379 567	-955 694	11 423 873
Gevinst – og tapskonto	159 341 518	73 077 713	-86 263 805
Avsetninger mv	-1 464 270	-1 996 263	-531 993
Sum	663 690 380	459 825 507	-203 864 873
Akkumulert fremførbart underskudd	-926 661 201	-753 384 881	173 276 320
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	262 970 820	293 559 374	30 588 554



Utsatt skattefordel (22 %) 0 0 0

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 9 Egenkapital
(Tall i 1000)

	Aksje kapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Pr. 01.01.2023	550	661 528	-461 952	200 126 151
Årets resultat	0		-4 385 106	-4 385 106
Pr 31.12.2023	550 000	661 528	-466 336 678	195 741 045

Note 10 Pantstillelser og garantier

(Tall i 1000)

	31.12.2023	31.12.2022
Spesifikasjon		
Balanseført verdi av eiendom pantsatt for egen gjeld	1 340 744	1 450 982
Andre varige driftsmidler	0	1 185
Sum	1 340 744 494	1 452 167

Selskapets kjernevirksomhet er forvaltning og utleie av eiendom. Dette omfatter i hovedsak boligeiendom. Det ble en justering av kjøpesummen for aksjene i Seafont AS i april 2024 på kr 12 500 000.

Note 12 - Investering i annet foretak i samme konsern

(Tall i 1000)

Foretakssted	Foretaksnavn	Foretakssted	Selskapets egenkapital pr 31. desember 2023	Selskapets resultat pr 31 desember 2023
Karl Johans gate 17 AS	Oslo	100%	5 237 110	7 255 391
Nomad Property AS	Oslo	50%	-7 001 379	- 5 261 774
Seafont AS	Oslo	100%	- 1 932 479	-1 955 943



Nomad Property AS kjøpte i september 2022 selskapet Christian Kroghs gate 60 AS i Oslo. Kjøpsprisen utgjør kr 59 950 000 inkludert kjøpsomkostninger.

SeaFront AS kjøpte i desember 2023 selskapet Tjuvholmen F8 AS i Oslo. Kjøpsprisen utgjør kr 250 451 327 inkludert kjøpsomkostninger .

Hendelser etter balansedagen:

Det ble en justering i salgssummen av aksjene i Seafront i april 2024 på kr 12 500 000.

18 585 000 Note 13 Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer

(Tall i 1000)

	Styremedlemmer
Lån til Christian Valdem	18 585 000

Rentesatesen skal tilsvare Finanstilsynets fastsatte normrenter av det til enhver tid skylidige , men ikke forfalt beløp.

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

Note 14 Konsernfordringer & gjeld

(Tall i 1000)

	2023	2022
Fordringer		
Karl Johans gate 17 AS	7 401 908	0
Sea Front AS	80 000 000	0
Nomad Property AS	27 824 627	23 605
Sum	115 227	23 605
Gjeld		
Kortsiktig gjeld til Karl Johans Gate 17	6 777	27
Sum	6 777	27

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekkmidler med kr 300 302. Skyldig skattetrekk er kr 283 624 .



Note 16 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I METEVA EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	275 000	2,0	550 000
Sum	275 000		550 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
METEVA II AS	137 500	50,0	50,0
METEVA III AS	137 500	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	275 000	100,0	100,0

Note 17 Langsiktig gjeld

(Tall i 1000)

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 572 253 742	1 629 753 742
Sum	1 572 253 742	1 629 753 742

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

Andre avsetninger for forpliktelser

(Tall i 1000)

	2023	2022
Andre avsetninger for forpliktelser	1 464 270	1 996 263

Beløpet inngår i annen kortsiktig gjeld.