



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 824 463 352
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARIENLYST UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 10
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 16.04.2024

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, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	816 261	150 841
Sum kostnader		816 261	150 841
Driftsresultat		-816 261	-150 841
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	11 639	
Annen renteinntekt	2	270 697	93 857
Sum finansinntekter		282 336	93 857
Annen rentekostnad			2 699
Annen finanskostnad			123
Sum finanskostnader			2 822
Netto finans		282 336	91 036
Ordinært resultat før skattekostnad		-533 925	-59 805
Skattekostnad	3	-117 464	-13 157
Ordinært resultat etter skattekostnad		-416 461	-46 648
Årsresultat		-416 461	-46 648
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-416 461	-46 648
Totalresultat		-416 461	-46 648
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-416 461	
Overført fra overkurs			-46 648
Sum overføringer og disponeringer		-416 461	-46 648



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	130 621	13 157
Sum immaterielle eiendeler		130 621	13 157
Varige driftsmidler			
Tomter	4	319 590 882	279 627 429
Sum varige driftsmidler		319 590 882	279 627 429
Sum anleggsmidler		319 721 503	279 640 586
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		13 100	12 500
Sum fordringer		13 100	12 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		6 702 793	10 618 464
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 702 793	10 618 464
Sum omløpsmidler		6 715 893	10 630 964
SUM EIENDELER		326 437 396	290 271 551
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	360 000	270 000
Overkurs	6	317 245 833	285 712 294
Sum innskutt egenkapital		317 605 833	285 982 294



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		317 605 833	285 982 294
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	5 659 588	4 289 256
Annen kortsiktig gjeld	2	3 171 975	
Sum kortsiktig gjeld		8 831 563	4 289 256
Sum gjeld		8 831 563	4 289 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		326 437 396	290 271 551



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 404040

Enheten

Organisasjonsnummer: 824 463 352
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARIENLYST UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 10
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 16.04.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 824 463 352
MARIENLYST UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	816 261	150 841
Sum kostnader		816 261	150 841
Driftsresultat		-816 261	-150 841
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	11 639	
Annen renteinntekt	2	270 697	93 857
Sum finansinntekter		282 336	93 857
Annen rentekostnad			2 699
Annen finanskostnad			123
Sum finanskostnader			2 822
Netto finans		282 336	91 036
Ordinært resultat før skattekostnad		-533 925	-59 805
Skattekostnad	3	-117 464	-13 157
Ordinært resultat etter skattekostnad		-416 461	-46 648
Årsresultat		-416 461	-46 648
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-416 461	-46 648
Totalresultat		-416 461	-46 648
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-416 461	
Overført fra overkurs			-46 648
Sum overføringer og disponeringer		-416 461	-46 648



Organisasjonsnr: 824 463 352
MARIENLYST UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	130 621	13 157
Sum immaterielle eiendeler		130 621	13 157
Varige driftsmidler			
Tomter	4	319 590 882	279 627 429
Sum varige driftsmidler		319 590 882	279 627 429
Sum anleggsmidler		319 721 503	279 640 586
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		13 100	12 500
Sum fordringer		13 100	12 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		6 702 793	10 618 464
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 702 793	10 618 464
Sum omløpsmidler		6 715 893	10 630 964
SUM EIENDELER		326 437 396	290 271 551
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	360 000	270 000
Overkurs	6	317 245 833	285 712 294
Sum innskutt egenkapital		317 605 833	285 982 294
Sum egenkapital		317 605 833	285 982 294
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	5 659 588	4 289 256
Annen kortsiktig gjeld	2	3 171 975	
Sum kortsiktig gjeld		8 831 563	4 289 256



Sum gjeld	8 831 563	4 289 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	326 437 396	290 271 551



Organisasjonsnr: 824 463 352
MARIENLYST 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.



Til generalforsamlingen i Marienlyst Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marienlyst Utvikling AS som består av Balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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/revisionsberetninger>

Oslo, 16. april 2024
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_MOBILE	2024-04-29 20:43

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.



d'company

Marienlyst Utvikling AS 12.04.24.pdf

Dokumentet er signert av:

- Erik Carl Rosness (epost: ero@ferd.no)
Signert med håndsignatur, den 18. apr. 2024, 18:30:10.
Referanse: 07881490-70cc-44e8-9c26-a7c5388d3fb7

Erik Carl Rosness

- Camilla Krogh (epost: cak@ferd.no)
Signert med håndsignatur, den 16. apr. 2024, 10:07:59.
Referanse: 70bcf262-0826-43e7-9199-1659687cf7ae

Camilla Krogh

Dokumentet er forseglet av dCompany AS

Signeringen er gjort med digital signering levert av dCompany AS.

Seal ID: cd57e24b-570d-4d8f-9289-f75c1e373b77



ÅRSREGNSKAP 2023

Marienlyst Utvikling AS

Seal ID: cd57e24b-570d-4d8f-9289-f75c1e373b77



Resultatregnskap Marienlyst Utvikling AS

	Note	2023	2022
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Annen driftskostnad	1	816 261	150 841
Sum driftskostnader		816 261	150 841
Driftsresultat		-816 261	-150 841
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	11 639	0
Annen renteinntekt	2	270 697	93 857
Annen rentekostnad		0	2 699
Annen finanskostnad		0	123
Resultat av finansposter		282 336	91 036
Resultat før skattekostnad		-533 925	-59 805
Skattekostnad	3	-117 464	-13 157
Årsresultat		-416 461	-46 648
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		416 461	0
Overført fra overkurs		0	46 648
Sum overføringer		416 461	46 648



Balanse Marienlyst Utvikling AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	130 621	13 157
Sum immaterielle eiendeler		130 621	13 157
Varige driftsmidler			
Tomter	4	319 590 882	279 627 429
Sum varige driftsmidler		319 590 882	279 627 429
Sum anleggsmidler		319 721 503	279 640 586
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		13 100	12 500
Sum fordringer		13 100	12 500
Bankinnskudd		6 702 793	10 618 464
Sum omløpsmidler		6 715 893	10 630 964
Sum eiendeler		326 437 396	290 271 551

Seal ID: cd57e24b-570d-4d8f-9289-f75c1e373b77



Balanse Marienlyst Utvikling AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	360 000	270 000
Overkurs	6	317 245 833	285 712 294
Sum innskutt egenkapital		317 605 833	285 982 294
Sum egenkapital		317 605 833	285 982 294
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	5 659 588	4 289 256
Annen kortsiktig gjeld	2	3 171 975	0
Sum kortsiktig gjeld		8 831 563	4 289 256
Sum gjeld		8 831 563	4 289 256
Sum egenkapital og gjeld		326 437 396	290 271 551

Oslo, 16.04.2024

Styret i Marienlyst Utvikling AS

Camilla Krogh
styreleder

Erik Carl Rosness
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 2023.

Note 2 Nærstående parter

Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter:

	2023	2022
Eiendeler		
Kortsiktig fordring på konsernselskaper	6 702 793	10 618 464
Gjeld		
Leverandørgjeld til konsernselskaper	0	717 969
Sum	0	717 969
Resultat		
Renteinntekt på fordring i konsernkontoordningen	282 336	93 857
Rentekostnad på gjeld i konsernkontoordningen	0	2 699
Sum	282 336	96 556



Note 3 Skatt

	2023	2022
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-117 464	-13 157
Skattekostnad ordinært resultat	-117 464	-13 157
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-533 925	-59 805
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-533 925	-59 805
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat		0
Sum betalbar skatt i balansen		0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-533 925	-59 805
Beregnet skatt av resultat før skatt	-117 464	-13 157
Sum	-117 464	-13 157
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-593 730	-59 805	533 925
Grunnlag for utsatt skattefordel	-593 730	-59 805	533 925
Utsatt skattefordel (22 %)	-130 621	-13 157	117 464

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	215 229 267	64 398 162	279 627 429
Tilgang i året		39 963 453	39 963 453
Anskaffelseskost 31.12.23	215 229 267	104 361 615	319 590 882
Bokført verdi 31.12.23	215 229 267	104 361 615	319 590 882

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 Ensjø.

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 31.12.2023.

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Marienlyst Utvikling AS pr. 31.12.2023 består av 30 000 aksjer à kr 12.
Alle aksjene eies av Ferd Eiendom AS.



Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	270 000	285 712 294	285 982 294
Kapitalforhøyelse	90 000	31 950 000	32 040 000
Årets resultat		-416 461	-416 461
Egenkapital 31.12.2023	360 000	317 245 833	317 605 833

Seal ID: cd57e24b-570d-4d8f-9289-f75c1e373b77