



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	988 736 228
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	M17 UTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Snarøyveien 36 1364 FORNEBU

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	Sigbjørn Fondenes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 08.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	770 729 243	1 466 354 992
Annen driftsinntekt		505 708	512 597
<b>Sum inntekter</b>		<b>771 234 951</b>	<b>1 466 867 589</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		470 546 135	924 183 111
Annen driftskostnad	2	20 236 300	10 441 934
<b>Sum kostnader</b>		<b>490 782 435</b>	<b>934 625 045</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>280 452 516</b>	<b>532 242 544</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>0</b>
Annen rentekostnad		2 403	251
Annen finanskostnad		37 950 964	78 202 068
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 953 367</b>	<b>78 202 319</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-37 953 367</b>	<b>-78 202 319</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>242 499 149</b>	<b>454 040 225</b>
Skattekostnad	3	53 349 813	99 888 850
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>189 149 336</b>	<b>354 151 375</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>189 149 336</b>	<b>354 151 375</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		100 000 000	0
Til annen egenkapital		89 149 336	354 151 375
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>189 149 336</b>	<b>354 151 375</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	49 306 291	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>49 306 291</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	4 001 230	140 054
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 001 230</b>	<b>140 054</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 307 521</b>	<b>140 054</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Utviklingseiendom	8	55 098 237	306 962 182
<b>Sum varer</b>		<b>55 098 237</b>	<b>306 962 182</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		73 827 065	2 555 268 665
Andre kortsiktige fordringer		124 175	124 175
Konsernfordringer	9	80 231 997	67 898 218
<b>Sum fordringer</b>		<b>154 183 237</b>	<b>2 623 291 058</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		387 990 436	50 555 825
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>387 990 436</b>	<b>50 555 825</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>597 271 910</b>	<b>2 980 809 065</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>650 579 431</b>	<b>2 980 949 119</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	4	510 000	510 000
Overkurs		24 990 000	24 990 000
Annen innskutt egenkapital		340 480	340 480
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 840 480</b>	<b>25 840 480</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen opptjent egenkapital		215 277 866	576 128 530
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>215 277 866</b>	<b>576 128 530</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>241 118 346</b>	<b>601 969 010</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	0	159 439 464
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>159 439 464</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>159 439 464</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	1 924 801 266
Leverandørgjeld		38 010 341	85 214 918
Betalbar skatt	3	261 006 518	0
Utbytte		100 000 000	
Kortsiktig konserngjeld		4 950 226	18 473
Annen kortsiktig gjeld		5 494 000	209 505 988
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>409 461 085</b>	<b>2 219 540 645</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>409 461 085</b>	<b>2 378 980 109</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>650 579 431</b>	<b>2 980 949 119</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1,2	770 729 243	1 466 354 992
Annen driftsinntekt		505 708	512 597
<b>Sum inntekter</b>		<b>771 234 951</b>	<b>1 466 867 589</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	3	470 546 135	924 183 111
Annen driftskostnad	4	22 271 668	11 567 842
<b>Sum kostnader</b>		<b>492 817 803</b>	<b>935 750 953</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>278 417 148</b>	<b>531 116 636</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 986	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 986</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		10 466	319
Annen finanskostnad		37 951 401	78 203 268
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 961 867</b>	<b>78 203 587</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-37 930 881</b>	<b>-78 203 587</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>240 486 267</b>	<b>452 913 049</b>
Skattekostnad	5	52 910 095	99 648 488
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>187 576 172</b>	<b>353 264 561</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>187 576 172</b>	<b>353 264 561</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		100 000 000	0
Til annen egenkapital	13	87 576 172	353 264 561
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>187 576 172</b>	<b>353 264 561</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	49 207 432	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>49 207 432</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>49 207 432</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Anlegg under utførelse	6	86 441 501	0
Utviklingseiendom	6	54 614 055	372 570 229
<b>Sum varer</b>		<b>141 055 556</b>	<b>372 570 229</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		73 851 668	2 555 268 665
Andre kortsiktige fordringer		6 020 272	127 925
<b>Sum fordringer</b>		<b>79 871 940</b>	<b>2 555 396 590</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	7	393 369 510	50 603 807
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>393 369 510</b>	<b>50 603 807</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>614 297 006</b>	<b>2 978 570 626</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>663 504 438</b>	<b>2 978 570 626</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8,9	510 000	510 000
Overkurs	9	24 990 000	24 990 000
Annen innskutt egenkapital	9	340 480	340 480
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 840 480</b>	<b>25 840 480</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen opptjent egenkapital	9	211 659 374	574 083 202
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>211 659 374</b>	<b>574 083 202</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>237 499 854</b>	<b>599 923 682</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	0	158 888 991
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>158 888 991</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>158 888 991</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	0	1 924 801 266
Leverandørgjeld		59 504 120	85 450 753
Betalbar skatt	16	261 006 518	0
Utbytte	9	100 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	11	5 493 946	209 505 934
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>426 004 584</b>	<b>2 219 757 953</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>426 004 584</b>	<b>2 378 646 944</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>663 504 438</b>	<b>2 978 570 626</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 514328

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 736 228  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: M17 UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Snarøyveien 36  
1364 FORNEBU

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Sigbjørn Fondenes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 988 736 228  
M17 UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	770 729 243	1 466 354 992
Annen driftsinntekt		505 708	512 597
<b>Sum inntekter</b>		<b>771 234 951</b>	<b>1 466 867 589</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		470 546 135	924 183 111
Annen driftskostnad	2	20 236 300	10 441 934
<b>Sum kostnader</b>		<b>490 782 435</b>	<b>934 625 045</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>280 452 516</b>	<b>532 242 544</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>0</b>
Annen rentekostnad		2 403	251
Annen finanskostnad		37 950 964	78 202 068
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 953 367</b>	<b>78 202 319</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-37 953 367</b>	<b>-78 202 319</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	3	242 499 149	454 040 225
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>53 349 813</b>	<b>99 888 850</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>189 149 336</b>	<b>354 151 375</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		100 000 000	0
Til annen egenkapital		89 149 336	354 151 375
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>189 149 336</b>	<b>354 151 375</b>



Organisasjonsnr: 988 736 228  
M17 UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 49 306 291 0  
Sum immaterielle eiendeler 49 306 291 0

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 7 4 001 230 140 054  
Sum finansielle anleggsmidler 4 001 230 140 054

Sum anleggsmidler 53 307 521 140 054

#### Omløpsmidler

##### Varer

Utviklingseiendom 8 55 098 237 306 962 182  
Sum varer 55 098 237 306 962 182

##### Fordringer

Kundefordringer 73 827 065 2 555 268 665  
Andre kortsiktige fordringer 124 175 124 175  
Konsernfordringer 9 80 231 997 67 898 218  
Sum fordringer 154 183 237 2 623 291 058

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd 387 990 436 50 555 825  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 387 990 436 50 555 825

Sum omløpsmidler 597 271 910 2 980 809 065

SUM EIENDELER 650 579 431 2 980 949 119

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4 510 000 510 000  
Overkurs 24 990 000 24 990 000  
Annen innskutt egenkapital 340 480 340 480  
Sum innskutt egenkapital 25 840 480 25 840 480

##### Opptjent egenkapital

Annen opptjent egenkapital 215 277 866 576 128 530  
Sum opptjent egenkapital 215 277 866 576 128 530



<b>Sum egenkapital</b>		<b>241 118 346</b>	<b>601 969 010</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	0	159 439 464
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>0</b>	<b>159 439 464</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>159 439 464</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	0	1 924 801 266
Leverandørgjeld		38 010 341	85 214 918
Betalbar skatt	3	261 006 518	0
Utbytte		100 000 000	
Kortsiktig konserngjeld		4 950 226	18 473
Annen kortsiktig gjeld		5 494 000	209 505 988
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>409 461 085</b>	<b>2 219 540 645</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>409 461 085</b>	<b>2 378 980 109</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>650 579 431</b>	<b>2 980 949 119</b>



Organisasjonsnr: 988 736 228  
M17 UTVIKLING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		770 729 243	1 466 354 992
Annen driftsinntekt	1,2	505 708	512 597
<b>Sum inntekter</b>		<b>771 234 951</b>	<b>1 466 867 589</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	3	470 546 135	924 183 111
Annen driftskostnad	4	22 271 668	11 567 842
<b>Sum kostnader</b>		<b>492 817 803</b>	<b>935 750 953</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>278 417 148</b>	<b>531 116 636</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 986	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 986</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		10 466	319
Annen finanskostnad		37 951 401	78 203 268
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 961 867</b>	<b>78 203 587</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-37 930 881</b>	<b>-78 203 587</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	5	52 910 095	99 648 488
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>187 576 172</b>	<b>353 264 561</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>187 576 172</b>	<b>353 264 561</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		100 000 000	0
Til annen egenkapital	13	87 576 172	353 264 561
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>187 576 172</b>	<b>353 264 561</b>



Organisasjonsnr: 988 736 228  
M17 UTVIKLING AS

## KONSERNBALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 49 207 432 0

Sum immaterielle eiendeler 49 207 432 0

Sum anleggsmidler 49 207 432 0

#### Omløpsmidler

##### Varer

Anlegg under utførelse 6 86 441 501 0

Utviklingseiendom 6 54 614 055 372 570 229

Sum varer 141 055 556 372 570 229

##### Fordringer

Kundefordringer 73 851 668 2 555 268 665

Andre kortsiktige fordringer 6 020 272 127 925

Sum fordringer 79 871 940 2 555 396 590

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd 7 393 369 510 50 603 807

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 393 369 510 50 603 807

Sum omløpsmidler 614 297 006 2 978 570 626

SUM EIENDELER 663 504 438 2 978 570 626

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8,9 510 000 510 000

Overkurs 9 24 990 000 24 990 000

Annen innskutt egenkapital 9 340 480 340 480

Sum innskutt egenkapital 25 840 480 25 840 480

##### Opptjent egenkapital

Annen opptjent egenkapital 9 211 659 374 574 083 202

Sum opptjent egenkapital 211 659 374 574 083 202

Sum egenkapital 237 499 854 599 923 682

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	5	0	158 888 991
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>0</b>	<b>158 888 991</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>158 888 991</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	0	1 924 801 266
Leverandørgjeld		59 504 120	85 450 753
Betalbar skatt	16	261 006 518	0
Utbytte	9	100 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	11	5 493 946	209 505 934
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>426 004 584</b>	<b>2 219 757 953</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>426 004 584</b>	<b>2 378 646 944</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>663 504 438</b>	<b>2 978 570 626</b>



Organisasjonsnr: 988 736 228  
M17 UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

**Regnskapsprinsipper**  
Se vedlagte signerte offentlige regnskap for 2022

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

Note

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

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

Note  
7

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**



## Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

<u>Investering</u>	<u>Inng.balanse</u>	<u>Inntektsf.res</u>	<u>Andre endr.</u>	<u>Utg. balanse</u>
Middelthunsgate 17	100054.00			100054.00
Hjemmel AS				
Middelthunet	40000.00	3861176.00		3901176.00
Næring AS				

## Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

## 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 - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	80231997.00	67898218.00

<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>
---	--------------	------------------

### Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4950226.00	18473.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

## Note

### Fordringer

#### Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

#### Mer om fordringer

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**  
Se vedlagte signerte offentlige regnskap for 2022



Organisasjonsnr: 988 736 228  
M17 UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

**Regnskapsprinsipper**

Se vedlagte signerte konsernregnskap

Note

4

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Note

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

Note

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

Sum Beløp


Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.


**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn






 BankID Signing  
Sigbjørn Fondenæs  
2023-05-15

 BankID Signing  
Pål Magnus Aglen  
2023-05-15

 BankID Signing  
Even Jernstad  
2023-05-15

 BankID Signing  
Arne Baumann  
2023-05-16

 BankID Signing  
Kristin Solerød Tronaas  
2023-05-16

# Årsregnskap

Konsern

## M17 Utvikling AS

2022

Organisasjonsnummer 988 736 228



## M17 Utvikling AS

### Årsberetning for 2022 konsern

---

#### Virksomhetens art og beliggenhet

Konsernet driver utvikling, kjøp og salg av fast eiendom. Selskapene som inngår i konsernet er lokalisert i Oslo kommune.

#### Prosjektrelatert informasjon

Konsernet har påbegynt salg og produksjon av alle byggetrinn tilknyttet prosjektet "Middelthunet". Per 31.12.2022 var det 13 usolgte leiligheter av totalt 330 stk. Konsernet har også påbegynt produksjon av næringsdelen av prosjektet. Produksjon av prosjektet forventes ferdigstilt i 2023.

For ytterligere informasjon henvises det til hjemmesidene [nye.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/frogner/middelthunet](https://nye.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/frogner/middelthunet) og [nordr.com/no/boliger-til-salgs/middelthunet/til-salgs](https://nordr.com/no/boliger-til-salgs/middelthunet/til-salgs).

#### Økonomi

For byggetrinn som er i produksjon inntektsfører konsernet i henhold til løpende avregning (salgsgrad x fullføringsgrad), mens for byggetrinn under utvikling beholdningsføres løpende utviklingskostnader og finanskostnader, mens salgskostnader og andre driftskostnader blir kostnadsført.

Årsregnskapet for 2022 (2021) viser en omsetning på 771,2 (1466,9) millioner kroner og et årsresultat på 187,6 (353,3) millioner kroner.

Konsernets egenkapital ved årsskiftet var 337,5 (599,9) millioner kroner, og styret anser egenkapitalsituasjonen som forsvarlig.

Konsernet har finansiert tomtekjøp og produksjon med byggelån fra ekstern finansieringsinstitusjon. Konsernet har således tilfredsstillende finansiering og likviditet.

Konsernet hadde i 2022 (2021) en kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 2921,6 (-532,8) millioner kroner, ingen kontantstrøm fra investeringsaktiviteter og en kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på -2578,8 (578,2) millioner kroner.

#### Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet avlegges under denne forutsetning.



## **Arbeidsmiljø/likestilling**

Konsernet har ingen ansatte og styret består av fire menn. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i konsernet eller styret. Konsernet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

## **Forhold som påvirker det ytre miljø**

Selskapet jobber systematisk med å redusere sin påvirkning på det ytre miljø. Selskapet har vurdert klimarisiko i henhold til prinsippene om dobbelt vesentlighet. Selskapet jobber med å reduserer sine klimagassutslipp for energi, materialer og transport og stiller krav til sine leverandører for å nå sine mål. Selskapet har videre fokus på å unngå bruk av miljøfarlige stoffer og har hatt som mål å sikre det biologiske mangfoldet som berøres av prosjektet. Selskapet har ikke mottatt noen reaksjoner knyttet til miljøforhold.

## **Redegjørelse om den fremtidige utviklingen**

Konsernet er prosjektbasert, og omsetning og prosjektbidrag vil variere i takt med salg og produksjon.

## **Forskning og utvikling**

Konsernet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

## **Finansiell risiko**

Konsernet har likvide midler og ekstern finansiering. Svingningene i rentenivået vil kunne påvirke konsernets inntjening. Eksponeringen mot endringer i valutakurser er liten da det alt vesentlige av inntekter og kostnader er i norske kroner.

## **Markedsrisiko**

Konsernets virksomhet er i all hovedsak knyttet til utvikling av boliger, og konsernet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold som endring i rentenivået, sysselsetting, realinntekt i husholdningen samt utviklingen i norsk, og til dels internasjonal økonomi.

## **Kredittrisiko**

Konsernet vurderer kredittrisikoen som lav da kundene betaler forskudd og leilighetene ikke blir overlevert før oppgjør er mottatt av ekstern megler.

## **Likviditetsrisiko**

Ledelsen anser likviditeten i konsernet som god. Konsernet har byggelånsfinansiering for igangværende prosjekter.



## **Åpenhetsloven**

Selskapet forvaltes av Nordr konsernet gjennom egne avtaler om prosjektledelse og forretningsførsel. Styret påser at selskapet følger de samme krav og interne rutiner hva gjelder åpenhetsloven for prosjekter i Nordr regi. Det er utarbeidet en samlet redegjørelse for Nordr-konsernet, som også inkluderer alle samarbeidsselskaper. Nordr publiserer redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene i henhold til åpenhetsloven, gjennom bærekraftsrapporten og på Nordrs hjemmesider.

## **Hendelser etter balansedagen**

Styret har vurdert den pågående krigen i Ukraina og de virkninger dette har, og potensielt kan få for konsernets drift, egenkapital og likviditet. Gjennom 2022 har driften imidlertid gått som normalt, og det gjør den også pr. dato for avleggelse av årsregnskapet.

Det er tegnet styreansvarforsikring i Nordr-konsernet. Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlaterelser knyttet til konsernet.

Oslo, 19.04.2023

\_\_\_\_\_  
Arne Baumann  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Pål Magnus Aglen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Even Jermstad  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sigbjørn Fondenes  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kristin S. Tronaas  
daglig leder



## M17 Utvikling AS konsern

### Konsolidert resultatoppstilling

<i>Alle tall i hele kroner</i>	NOTE	2022	2021
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		Konsern	Konsern
Salgsinntekt	1, 2	770 729 243	1 466 354 992
Annen driftsinntekt		505 708	512 597
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>771 234 951</b>	<b>1 466 867 589</b>
Varekostnad	3	470 546 135	924 183 111
Annen driftskostnad	4	22 271 668	11 567 842
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>492 817 803</b>	<b>935 750 953</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>278 417 148</b>	<b>531 116 636</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekter		30 986	0
Rentekostnader		10 466	319
Annen finanskostnad		37 951 401	78 203 268
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-37 930 881</b>	<b>-78 203 587</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>240 486 267</b>	<b>452 913 049</b>
Skattekostnad	5	52 910 095	99 648 488
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>187 576 172</b>	<b>353 264 561</b>
<b>Disponering</b>			
Avsatt til utbytte		-100 000 000	0
Overført til annen egenkapital	13	-87 576 172	353 264 561
<b>Sum dipsonering</b>		<b>-187 576 172</b>	<b>217 288 952</b>



## M17 Utvikling AS konsern

Konsolidert balanse pr 31. desember

<i>Alle tall i hele kroner</i>	NOTE	2022	2021
EIENDELER		Konsern	Konsern
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	49 207 432	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>49 207 432</u>	<u>0</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anlegg under utførelse	6	86 441 501	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>86 441 501</u>	<u>0</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>135 648 933</u>	<u>0</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Utviklingseiendom</b>	6	<u>54 614 055</u>	<u>372 570 229</u>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	73 851 668	2 555 268 665
Andre kortsiktige fordringer		6 020 272	127 925
<b>Sum fordringer</b>		<u>79 871 940</u>	<u>2 555 396 590</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	7	393 369 510	50 603 807
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>527 855 505</u>	<u>2 978 570 626</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>663 504 438</u>	<u>2 978 570 626</u>

**M17 Utvikling AS konsern**

## Konsolidert balanse pr 31. desember

Alle tall i hele kroner

	NOTE	2022 Konsern	2021 Konsern
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Egenkapitalen til morselskapets aksjonærer</b>			
Aksjekapital	8, 9	510 000	510 000
Overkurs	9	24 990 000	24 990 000
Annen innskutt egenkapital	9	340 480	340 480
Annen opptjent egenkapital	9	211 659 374	574 083 202
<b>Sum egenkapital</b>		<b>237 499 854</b>	<b>599 923 682</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	0	158 888 991
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>158 888 991</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	0	1 924 801 266
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>1 924 801 266</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		59 504 120	85 450 753
Utbytte	9	100 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	11	5 493 946	209 505 934
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>426 004 584</b>	<b>294 956 687</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>426 004 584</b>	<b>2 378 646 944</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>663 504 438</b>	<b>2 978 570 626</b>

Oslo, 19.04.2023

Styret i M17 Utvikling AS

Arne Baumann  
styrelederPål Magnus Aglen  
styremedlemEven Jermstad  
styremedlemSigbjørn Fondenes  
styremedlemKristin S. Tronaas  
daglig leder



## M17 Utvikling AS konsern

### Konsolidert kontantstrømoppstilling

Alle tall i hele kroner

	2022	2021
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	240 486 267	452 913 049
Periodens betalte skatt	0	0
Endring i beholdning	231 514 673	426 211 181
Endring i kundefordringer	2 481 416 997	-1 466 242 417
Endring i leverandørgjeld	-25 946 633	53 227 787
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-5 892 347	1 059 932
<b>Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>2 921 578 957</b>	<b>-532 830 468</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>		
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>		
Innbetaling(+)/utbetaling(-) av langsiktig gjeld	-1 924 801 266	560 955 219
Innbetalinger forskudd fra kunder	0	17 268 271
Utbetaling av utbytte	-450 000 000	0
Økning/reduksjon andre finansielle forpliktelser	-204 011 988	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-2 578 813 254</b>	<b>578 223 490</b>
<b>Netto kontantstrøm i perioden</b>	<b>342 765 703</b>	<b>45 393 023</b>
Konter per 01.01	50 603 807	5 210 784
<b>Beholdning av bankinnskudd, konanter og lignende pr 31.12.</b>	<b>393 369 510</b>	<b>50 603 807</b>



## M17 Utvikling AS konsern

---

### Noter til konsernregnskapet for 2022

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer M17 Utvikling AS samt selskapets heleide datterselskaper - Middelthunet Næring AS og Middelthunsgate 17 Hjemmel AS. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Konsernsammensettingen har ikke endret seg i løpet av 2022 eller i 2021.

#### Inntektsføring/beholdningsføring

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før prosjektet er byggestartet. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført. Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

Husleie i datterselskap inntektsføres når den er opptjent, hvor inntektene regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående - og avskrives over forventet levetid med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Øvrige eiendeler** er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



## M17 Utvikling AS konsern

---

### Noter til konsernregnskapet for 2022

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

#### Estimater

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter. Ledelsen i selskapet utarbeider estimater og gjør forutsetninger knyttet til fremtiden. Fremtidige hendelser og endringer i rammebetingelser kan medføre at estimater og forutsetninger må endres.

#### Konsernets mest vesentlige regnskapsestimater er knyttet til følgende poster:

Utviklingseiendommer, kundefordringer og prosjektresultat.

#### Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen bygger på den indirekte metoden som er en av de anbefalte metodene i NRS (F) Kontantstrømoppstilling.



## M17 Utvikling AS konsern

### Noter til konsernregnskapet for 2022

#### Note 1 - Salgsinntekter

Salgsinntekter i 2022 og i 2021 er generert fra boligsalg og alt salg er generert i Oslo kommune.

#### Note 2 - Periodiserte prosjektinntekter

Konsernet har per 31.12.2022 periodiserte prosjektinntekter tilknyttet byggetrinn for prosjektet "Middelthuset" tilsvarende kr 73 827 064 (kr 2 555 268 665 per 31.12.2021). Inntektene periodiseres som omtalt i prinsippnoten.

#### Note 3 - Transaksjoner med nærstående

Transaksjoner med nærstående parter	2022	2021
Kjøp av tjenester fra Nordr Norge AS	13 713 436	9 410 000
Kjøp av tjenester fra OBOS-konsernet	3 401 517	3 164 429
<b>Sum</b>	<b>17 114 952</b>	<b>12 574 429</b>

#### Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte mv

Det har ikke vært ansatte eller lønn i konsernet, verken for 2022 eller 2021.

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til ledende personer, og det er heller ikke utbetalt styrehonorar

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Konsernet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon og har derfor ikke etablert pensjonsordninger som oppfyller kravene

Revisor	2022	2021
Revisjon	201 188	350 563
Annen bistand	0	0

Beløpene er inkludert mva.



## M17 Utvikling AS konsern

### Noter til konsernregnskapet for 2022

#### Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat:</b>		
Betalbar skatt	261 006 518	0
Endring i utsatt skatt	-208 096 424	99 648 488
Skattekostnad ordinært resultat	52 910 095	99 648 488
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Resultat før skatt	240 486 267	452 913 049
Permanente forskjeller	-1 089	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 469 464 160	-555 565 960
Avskåret rentefradrag	-13 595 611	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-509 975 710	0
Skattepliktig inntekt	1 186 378 016	-102 652 910
Avgitt konsernbidrag	0	0
Skattepliktig inntekt	1 186 378 016	-102 652 910
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	261 006 518	0
Sum betalbar skatt i balansen	261 006 518	0
<b>Beregning av effektiv skattesats:</b>		
Resultat før skatt	240 486 267	452 913 049
Beregnet skatt av resultat før skatt	52 910 334	99 648 488
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-240	0
Sum	52 910 095	99 648 488
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2022	2021	Endring
Driftsmidler	-64 935 452	-72 150 502	-7 215 050
Varebeholdning	-110 162 041	-1 098 391 741	-988 229 700
Fordringer	62 540 226	2 555 227 356	2 492 687 130
Gevinst- og tapskonto	-111 112 884	-138 891 105	-27 778 221
Sum	-223 670 151	1 245 794 008	1 469 464 160
Avskåret rentefradrag	0	-13 595 611	-13 595 611
Fremførbart underskudd	0	-509 975 710	-509 975 710
Grunnlag for beregning utsatt skatt	-223 670 151	722 222 687	945 892 839
Utsatt skatt (22 %)	-49 207 432	158 888 991	208 096 424



## M17 Utvikling AS konsern

### Noter til konsernregnskapet for 2022

#### Note 6 - Utviklingseiendom

Konsernet har kjøpt tomt for utviklingsformål i Oslo kommune. Beholdningsført verdi av utviklingseiendom fordeler seg som følger:

Beholding	2022	2021
Beholdningsførte utviklingskostnader	13 137 199	283 474 481
Næring under oppføring	122 374 358	77 806 343
Beholdningsførte finanskostnader	5 544 000	11 289 405
<b>Sum</b>	<b>141 055 556</b>	<b>372 570 229</b>

#### Note 7 - Bank

Konsernet har ingen bundne midler per 31.12.2022

#### Note 8 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i M17 Utvikling AS per 31.12.2022 består av:

Type aksje	Antall	Pålydende	Sum aksjekapital
Ordinære aksjer	500	1 020,00	510 000

Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet. I generalforsamlingen gir hver aksje én stemme.

Eierstruktur

Aksjonærer per 31.12.2022 var:	Antall	Eierandel
OBOS Nye Hjem AS	250	50%
Nordr Norge AS	250	50%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>500</b>	<b>100%</b>

#### Note 9 - Egenkapital

Egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen insk.EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	510 000	24 990 000	340 480	574 083 202	599 923 682
Årets resultat	0	0	0	187 576 172	187 576 172
Utbytte				-550 000 000	-550 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>510 000</b>	<b>24 990 000</b>	<b>340 480</b>	<b>211 659 374</b>	<b>237 499 854</b>



## M17 Utvikling AS konsern

### Noter til konsernregnskapet for 2022

#### Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

All gjeld til kredittinstitusjoner er nedbetalt i løpet av 2022 (1 924 801 266 pr. 31.12.2021).

#### Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Forskudd fra kunder	0	202 210 000
Påløpte kostnader	5 493 946	7 295 934
<b>SUM</b>	<b>5 493 946</b>	<b>209 505 934</b>

#### Note 12 - Garantier

I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 3 % av kjøpesummen inntil overtakelse av bolig, samt 5 % av kjøpesummen gjeldende i 5 år etter overtakelse.

#### Note 13 - Konsernstruktur

Konsolidert årsregnskap består av M17 Utvikling AS (morselskap) og dets heleide datterselskap

Selskap	Resultat i 2022	Egenkapital per 31.12.2022
M17 Utvikling AS	189 149 336	241 118 346
Middelthunet Næring AS	-1 557 914	769 248
Middelthunsgate 17 Hjemmel AS	-15 250	-8 902
<b>Sum</b>	<b>187 576 172</b>	<b>241 878 692</b>



 BankID Signing  
Even Jernstad  
2023-05-12

 BankID Signing  
Sigbjørn Fonderes  
2023-05-12

 BankID Signing  
Pål Magnus Aglen  
2023-05-15

 BankID Signing  
Arne Baumann  
2023-05-16

 BankID Signing  
Kristin Solerød Tronaas  
2023-05-16

# Årsregnskap 2022

## M17 Utvikling AS

**Styrets årsberetning**  
**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 988 736 228**



## M17 Utvikling AS

### Årsberetning 2022

#### Virksomhetens art

M17 Utvikling AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling, produksjon og salg av boligeiendom. Selskapet er lokalisert i Bærum kommune.

#### Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet avlegges under denne forutsetning.

#### Prosjektrelatert informasjon

Selskapet selger og produserer parallellt alle byggetrinn tilknyttet prosjektet "Middelthunet". Pr. 31.12.2022 var det 13 usolgte leiligheter av totalt 330. Boligprosjektet var 99,5% ferdigstilt ved utløpet av 2022. Datterselskapet, Middelthunet Næring AS, er også i innspurt med produksjon av næringsdelen av prosjektet. Kun leietakertilpasninger gjenstår ved utløpet av 2022.

For ytterligere informasjon henvises det til hjemmesidene [nye.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/frogner/middelthunet](http://nye.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/frogner/middelthunet) og [nordr.no/naering/var-portefolje/middelthunet-naering](http://nordr.no/naering/var-portefolje/middelthunet-naering)

#### Økonomi

For byggetrinn som er i produksjon inntektsfører selskapet i henhold til løpende avregning (salgsgrad x fullføringsgrad), mens for byggetrinn under utvikling beholdningsføres løpende utviklingskostnader og finanskostnader, mens salgskostnader og andre driftskostnader blir kostnadsført.

Ved utløpet av 2022 var det mottatt fullt salgoppgjør for 316 av totalt 317 solgte leiligheter.

Årsregnskapet for 2022 (2021) viser en omsetning på 771,2 (1466,9) millioner kroner og et årsresultat på 189,1 (354,2) millioner kroner.

Egenkapitalen ved årsskiftet var 341,1 (602) millioner kroner, etter at det er ubetalt ubytte på 450 millioner kroner i 2022. Styret anser egenkapitalsituasjonen som forsvarlig.

Selskapet har finansiert tomtekjøp og produksjon med byggelån fra ekstern finansieringsinstitusjon, som ble tilbakebetalt medio 2022. Selskapet har tilfredsstillende likviditet.

Selskapet hadde i 2022 en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 2724,6 (-486,3) millioner kroner, ingen kontantstrøm fra investeringsaktiviteter og en negativ kontantstrøm på -2387,2 (531,7) millioner kroner fra finansieringsaktiviteter.

#### Redegjørelse om den fremtidige utviklingen

Selskapet er prosjektbasert, og omsetning og prosjektbidrag vil variere i takt med salg og produksjon. Etter årsskiftet er ytterligere 3 leiligheter solgt, og styret ser positivt på salg av de resterende 10.



## M17 Utvikling AS

### Årsberetning 2022

---

#### **Finansiell risiko**

Selskapet har egne likvide midler og ikke lenger ekstern finansiering. Svingningene i rentenivået vil derfor ikke kunne påvirke selskapets inntjening. Eksponeringen mot endringer i valutakurser er liten da det alt vesentlige av inntekter og kostnader er i norske kroner.

#### **Markedsrisiko**

Selskapets virksomhet er knyttet til utvikling av boliger, og selskapet er således eksponert mot endringer i etterspørselen i dette markedet. Boligmarkedet påvirkes av flere forhold, som endring i rentenivået, sysselsetting, realinntekt i husholdningen, samt utviklingen i norsk og til dels internasjonal økonomi.

#### **Kredittrisiko**

Selskapet vurderer kredittrisikoen som lav, da kundene betaler forskudd og leilighetene ikke blir overlevert før oppgjør er mottatt av ekstern megler.

#### **Likviditetsrisiko**

Ledelsen anser likviditeten i selskapet som god.

#### **Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering**

Selskapet har ingen ansatte, men leier inn en daglig leder som er kvinne. Styret består av fire menn. Det er verken iverksatt eller planlagt tiltak for å endre sammensetningen av menn og kvinner i selskapet eller styret. Selskapet har likevel en policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn eller annen diskriminering.

#### **Forhold som påvirker det ytre miljø**

Selskapet jobber systematisk med å redusere sin påvirkning på det ytre miljø. Selskapet har vurdert klimarisiko i henhold til prinsippene om dobbelt vesentlighet. Selskapet jobber med å redusere sine klimagassutslipp for energi, materialer og transport og stiller krav til sine leverandører for å nå sine mål. Selskapet har videre fokus på å unngå bruk av miljøfarlige stoffer og har hatt som mål å sikre det biologiske mangfoldet som berøres av prosjektet. Selskapet har ikke mottatt noen reaksjoner knyttet til miljøforhold.

#### **Forsknings- og utvikling**

M17 Utvikling AS har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider i 2022.

#### **Åpenhetsloven**

Selskapet forvaltes av Nordr-konsernet gjennom egne avtaler om prosjektledelse og forretningsførsel. Styret påser at selskapet følger de samme krav og interne rutiner hva gjelder åpenhetsloven for prosjekter i Nordr-regi. Det er utarbeidet en samlet redegjørelse for Nordr-konsernet, som også inkluderer alle samarbeidsselskaper. Nordr publiserer redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene i henhold til åpenhetsloven, gjennom bærekraftsrapporten og på Nordrs hjemmesider.

#### **Andre hendelser**

Styret har vurdert situasjonen knyttet til Covid-19 og de virkninger dette har, og potensielt kan få for selskapets drift, egenkapital og likviditet.



## M17 Utvikling AS

### Årsberetning 2022

---

Entreprenøren sendte i 2020 ut varsel om mulige forsinkelser i eiendomsprosjektene, med bakgrunn i pandemien og myndighetenes tiltak og restriksjoner knyttet til denne. Den mulige forsinkelsen dekkes av force majeure betingelser både i entreprisekontrakt og kjøpekontrakter, som gir både entreprenør og byggherre rett på fristforlengelse dersom forsinkelse oppstår. Entreprenøren har ikke trukket tilbake sitt generelle varsel. Gjennom 2022 har driften imidlertid gått som normalt og det gjør den også pr. dato for avleggelse av årsregnskapet.

#### Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 189 149 336 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til utbytte	100 000 000
Til annen egenkapital	89 149 336

Oslo, 19.04.2023

Styret i M17 Utvikling AS

---

Arne Baumann  
Styreleder

---

Even Jermstad  
Styremedlem

---

Pål Magnus Aglen  
Styremedlem

---

Sigbjørn Fondenes  
Styremedlem

---

Kristin Solerød Tronaas  
Daglig leder



## M17 Utvikling AS

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt	1	770 729 243	1 466 354 992
Annen driftsinntekt		505 708	512 597
Sum driftsinntekter		<u>771 234 951</u>	<u>1 466 867 589</u>
Varekostnad		470 546 135	924 183 111
Annen driftskostnad	2	20 236 300	10 441 934
Sum driftskostnader		<u>490 782 435</u>	<u>934 625 045</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>280 452 516</u></b>	<b><u>532 242 544</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		2 403	251
Annen finanskostnad		37 950 964	78 202 068
Resultat av finansposter		<u>-37 953 367</u>	<u>-78 202 319</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>242 499 149</u></b>	<b><u>454 040 225</u></b>
Skattekostnad på resultat	3	53 349 813	99 888 850
<b>Årsresultat</b>		<b><u>189 149 336</u></b>	<b><u>354 151 375</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		-100 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		-89 149 336	-354 151 375
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>-189 149 336</u></b>	<b><u>-354 151 375</u></b>

**M17 Utvikling AS****Balanse**

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b><i>Immaterielle eiendeler</i></b>			
Utsatt skattefordel	3	49 306 291	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>49 306 291</u>	<u>0</u>
<b><i>Finansielle anleggsmidler</i></b>			
Investeringer i datterselskap	7	4 001 230	140 054
Sum finansielle anleggsmidler		<u>4 001 230</u>	<u>140 054</u>
Sum anleggsmidler		<u>53 307 521</u>	<u>140 054</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendommer	8	55 098 237	306 962 182
<b><i>Fordringer</i></b>			
Kundefordringer		73 827 064	2 555 268 665
Andre kortsiktige fordringer		124 175	124 175
Konsernfordringer	9	80 231 997	67 898 218
Sum fordringer		<u>154 183 236</u>	<u>2 623 291 058</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		387 990 436	50 555 825
Sum omløpsmidler		<u>597 271 910</u>	<u>2 980 809 065</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>650 579 431</u>	<u>2 980 949 119</u>

**M17 Utvikling AS****Balanse**

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	510 000	510 000
Overkurs		24 990 000	24 990 000
Annen innskutt egenkapital		340 480	340 480
Sum innskutt egenkapital		<u>25 840 480</u>	<u>25 840 480</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		215 277 866	576 128 530
Sum opptjent egenkapital		<u>215 277 866</u>	<u>576 128 530</u>
Sum egenkapital	5	<u>241 118 346</u>	<u>601 969 010</u>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	0	159 439 464
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>159 439 464</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	1 924 801 266
Leverandørgjeld		38 010 341	85 214 918
Betalbar skatt	3	261 006 518	0
Utbytte		100 000 000	0
Konserngjeld	9	4 950 226	18 473
Annen kortsiktig gjeld		5 494 000	209 505 988
Sum kortsiktig gjeld		<u>409 461 085</u>	<u>2 219 540 646</u>
Sum gjeld		<u>409 461 085</u>	<u>2 378 980 110</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>650 579 431</b></u>	<u><b>2 980 949 119</b></u>

Oslo, 19.04.2023  
Styret i M17 Utvikling ASArne Baumann  
StyrelederEven Jermstad  
StyremedlemPål Magnus Aglen  
StyremedlemSigbjørn Fondenes  
StyremedlemKristin Solerød Tronaas  
Daglig leder



## M17 Utvikling AS

### Noter til årsregnskapet for 2022

---

#### **Regnskapsprinsipper**

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

#### **Salgsinntekter og kostnader**

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

#### **Inntektsføring/aktivering**

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før prosjektet er byggestartet. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garanti-arbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

#### **Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

#### **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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.



## M17 Utvikling AS

### Noter til årsregnskapet for 2022

#### Note 1 - Salgsinntekter per region

Selskapet har boligprosjekt i Oslo kommune, og årets salg spesifiseres som følger:

Region	2022	2021
Østlandet	770 729 243	1 466 354 992
<b>Sum</b>	<b>770 729 243</b>	<b>1 466 354 992</b>

#### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Det er ingen ansatte i selskapet, men det leies inn en daglig leder som er kvinne.

#### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2022 utgjør kr 171 875 inkl. mva., hvorav alt er honorar for ordinær revisjon.

#### Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	262 095 568	0
Endring i utsatt skatt	-208 745 755	99 888 850
Skattekostnad ordinært resultat	53 349 813	99 888 850

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	242 499 149	454 040 225
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 468 569 182	-553 737 445
Avgitt konsernbidrag	-4 950 226	0
Avskåret rentefradrag	-13 595 611	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-506 129 228	0
Skattepliktig inntekt	1 186 393 265	-99 697 219

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	262 095 568	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 089 050	0
Sum betalbar skatt i balansen	261 006 518	0

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

**M17 Utvikling AS**

## Noter til årsregnskapet for 2022

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-64 935 452	-72 150 502	-7 215 050
Varebeholdning	-110 611 397	-1 099 736 074	-989 124 677
Fordringer	62 540 226	2 555 227 356	2 492 687 130
Gevinst – og tapskonto	-111 112 884	-138 891 105	-27 778 221
Sum	-224 119 507	1 244 449 675	1 468 569 182
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-506 129 228	-506 129 228
Avskåret rentefradrag	0	-13 595 611	-13 595 611
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-224 119 507	724 724 835	948 844 342
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-49 306 291	159 439 464	208 745 755

**Note 4 Aksjonærer****Aksjekapitalen i M17 Utvikling AS pr. 31.12 består av:**

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	500	1 020	510 000
Sum	500		510 000

**Eierstruktur**

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Nordr Norge AS	250	50
OBOS Nye Hjem AS	250	50
Totalt antall aksjer	500	100

**Note 5 - Egenkapital**

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapi- tal	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 1.1. 2022</b>	510 000	24 990 000	340 480	576 128 530	601 969 010
Utbytte				-550 000 000	-550 000 000
Årets resultat				189 149 336	189 149 336
<b>Egenkapital 31.12. 2022</b>	510 000	24 990 000	340 480	215 277 866	241 118 346



## M17 Utvikling AS

### Noter til årsregnskapet for 2022

#### Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjon

All gjeld til kredittinstitusjon er nedbetalt i løpet av 2022 (1 924 801 266 pr. 31.12. 2021).

#### Note 7 - Investeringer i datterselskap

M17 Utvikling AS eier 100 % av aksjene i to datterselskaper 31.12.2022, og har stemmerett for samtlige aksjer. '

Selskapets navn	Eierandel	Anskaf- felseskost	Balanseført verdi	Resultat i 2022:	EK pr. 31.12.2022:
Middelthunsgate 17 Hjemmel AS	100 %	100 000	100 054	-15 250	108 902
Middelthunet Næring AS	100 %	40 000	40 000	1 557 914	769 248

Styret er av den oppfatning at det ikke er behov for nedskrivning på selskapets investeringer pr. 31.12.2022.

#### Note 8 - Utviklingseiendom

Selskapet eier tomt og bygg under oppføring i Middelthunsgate i Oslo kommune. Beholdningsført verdi av eiendommen fordeler seg som følger:

Beholding	2022	2021
Beholdningsførte utviklingskostnader	53 735 439	297 400 042
Beholdningsførte finanskostnader	1 362 799	9 562 140
<b>Sum</b>	<b>55 098 237</b>	<b>306 962 182</b>

#### Note 9 - Transaksjoner og mellomværende i samme konsern

Selskapet eier datterselskapet Middelthunet Næring AS og Middelthunsgate 17 Hjemmel AS. Pr. 31.12. utgjør mellomværende følgende:

##### Kortsiktige fordringer:

	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer	80 231 997	67 898 218
<b>Sum</b>	<b>80 231 997</b>	<b>67 898 218</b>



## M17 Utvikling AS

### Noter til årsregnskapet for 2022

---

<u>Kortsiktig gjeld:</u>		
Konsernbidrag	-4 950 226	0
Kortsiktig gjeld	0	-18 473
<b>Sum</b>	<b>-4 950 226</b>	<b>-18 473</b>

---



Til generalforsamlingen i M17 Utvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for M17 Utvikling AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 2022 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 2022 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

- er konsistent med årsregnskapet og

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



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

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

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

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

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

Oslo, 12. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning M17 Utvikling AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2023-05-12 11:00

**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.



## M17 Utvikling AS

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrøm er satt opp ved bruk av den indirekte metoden.

	2022	2021
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Resultat før skattekostnad	242 499 149	454 040 225
Periodens betalte skatter	-	-
Endring i beholdningsverdi utviklingsprosjekter	251 863 945	451 786 895
Endring i kundefordringer	2 481 441 601	-1 466 242 417
Endring i leverandørgjeld	-47 204 577	55 761 576
Endring i andre tidsavgrensede poster	-204 011 988	18 309 452
<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER (A)</b>	<b>2 724 588 130</b>	<b>-486 344 269</b>
<b>INVESTERINGSAKTIVITETENE</b>		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-	-
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	-	-
<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETENE (B)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETENE</b>		
Inn-/utbetaling ved opptak/nedbetaling av annen kortsiktig gjeld	-	-
Inn-/utbetaling ved opptak/nedbetaling av kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	-1 924 801 266	560 955 219
Inn-/utbetaling ved endring av mellomværende med selskap i samme konsern	-12 352 253	-29 226 498
Inn-/utbetaling ved endring ansvarlig lån til FKS/TKS	-	-
Utbetaling av utbytte og konsernbidrag	-450 000 000	-
<b>NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGS- AKTIVITETENE (C)</b>	<b>-2 387 153 519</b>	<b>531 728 721</b>
<b>SUM NETTO ENDRING I LIKVIDE MIDLER (A+B+C)</b>	<b>337 434 611</b>	<b>45 384 452</b>
Likviditetsbeholdning pr. 01.01	50 555 825	5 171 372
Likviditetsbeholdning pr. 31.12	387 990 436	50 555 825