



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	918 496 637
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	MULIGHETENES BY AS
Forretningsadresse:	Dokkvegen 11 3920 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Eirik Kvarme Engaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	02.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 27.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		20 936 350	20 626 930
Annen driftsinntekt		243 029	
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 179 379</b>	<b>20 626 930</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		758 889	1 584 023
Lønnskostnad	2	9 275	8 536
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	12 938 962	13 172 968
Annen driftskostnad	2	6 408 494	11 594 147
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 115 620</b>	<b>26 359 674</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 063 759</b>	<b>-5 732 744</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		675 499	634 923
Finansinntekter	7, 9	190 327	219 461
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>865 826</b>	<b>854 384</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			496 417
Finanskostnader	7, 9	10 790 316	11 118 198
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 790 316</b>	<b>11 614 615</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 924 490</b>	<b>-10 760 230</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 860 731</b>	<b>-16 492 974</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 927 903	-3 500 772
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 932 828</b>	<b>-12 992 202</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 932 828</b>	<b>-12 992 202</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-6 932 828</b>	<b>-12 992 202</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 932 828</b>	<b>-12 992 202</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	11	-6 932 828	-12 992 202
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 932 828</b>	<b>-12 992 202</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Nettside	3		32 044
Utsatt skattefordel	4	12 959 350	11 031 447
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>12 959 350</b>	<b>11 063 491</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	289 484 475	282 579 076
Anlegg under utførelse	3	3 378 560	2 649 483
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 361 723	3 309 823
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>295 224 758</b>	<b>288 538 383</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	10	18 094 880	18 094 880
Lån til foretak i samme konsern	7	4 637 963	4 482 713
Investeringer i aksjer og andeler	10	1	1
Andre langsiktige fordringer		5 381 979	3 429 711
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>28 114 823</b>	<b>26 007 305</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>336 298 931</b>	<b>325 609 179</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	6 866 932	1 498 043
Andre kortsiktige fordringer		1 635 883	2 616 151
Konsernfordringer	7	675 499	634 923
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 178 314</b>	<b>4 749 117</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5		487 711
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>487 711</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 178 314</b>	<b>5 236 828</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>345 477 246</b>	<b>330 846 007</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11, 12	34 000 000	34 000 000
Beholdning av egne aksjer	12		
Overkurs	11	2 764 429	9 697 256
Annen innskutt egenkapital	11	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>36 758 859</b>	<b>43 691 686</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	11		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>36 758 859</b>	<b>43 691 686</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	256 687 319	151 511 124
Øvrig langsiktig gjeld	7	46 936 014	22 429 988
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>303 623 333</b>	<b>173 941 112</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>303 623 333</b>	<b>173 941 112</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån			97 959 251
Leverandørgjeld		1 492 662	11 255 329
Skyldig offentlige avgifter		127 437	-30
Annen kortsiktig gjeld		3 474 956	3 998 658
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 095 055</b>	<b>113 213 209</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>308 718 387</b>	<b>287 154 320</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>345 477 246</b>	<b>330 846 007</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 377814

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 918 496 637  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MULIGHETENES BY AS  
Forretningsadresse: Dokkvegen 11  
3920 PORSGRUNN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Eirik Kvarme Engaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2022

**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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.06.2022

---

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: 918 496 637  
MULIGHETENES BY AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		20 936 350	20 626 930
Annen driftsinntekt		243 029	
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 179 379</b>	<b>20 626 930</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		758 889	1 584 023
Lønnskostnad	2	9 275	8 536
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	12 938 962	13 172 968
Annen driftskostnad	2	6 408 494	11 594 147
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 115 620</b>	<b>26 359 674</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 063 759</b>	<b>-5 732 744</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		675 499	634 923
Finansinntekter	7, 9	190 327	219 461
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>865 826</b>	<b>854 384</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			496 417
Finanskostnader	7, 9	10 790 316	11 118 198
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 790 316</b>	<b>11 614 615</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 924 490</b>	<b>-10 760 230</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 927 903	-3 500 772
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 932 828</b>	<b>-12 992 202</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 932 828</b>	<b>-12 992 202</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-6 932 828</b>	<b>-12 992 202</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 932 828</b>	<b>-12 992 202</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	11	-6 932 828	-12 992 202
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 932 828</b>	<b>-12 992 202</b>





Organisasjonsnr: 918 496 637  
MULIGHETENES BY AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Nettside	3		32 044
Utsatt skattefordel	4	12 959 350	11 031 447
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>12 959 350</b>	<b>11 063 491</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	3	289 484 475	282 579 076
Anlegg under utførelse	3	3 378 560	2 649 483
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	3	2 361 723	3 309 823
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>295 224 758</b>	<b>288 538 383</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			
	10	18 094 880	18 094 880
Lån til foretak i samme konsern			
	7	4 637 963	4 482 713
Investeringer i aksjer og andeler			
	10	1	1
Andre langsiktige fordringer			
		5 381 979	3 429 711
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>28 114 823</b>	<b>26 007 305</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>336 298 931</b>	<b>325 609 179</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
	6	6 866 932	1 498 043
Andre kortsiktige fordringer			
		1 635 883	2 616 151
Konsernfordringer			
	7	675 499	634 923
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 178 314</b>	<b>4 749 117</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	5		487 711
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>487 711</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 178 314</b>	<b>5 236 828</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>345 477 246</b>	<b>330 846 007</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11, 12	34 000 000	34 000 000
Beholdning av egne aksjer	12		
Overkurs	11	2 764 429	9 697 256
Annen innskutt egenkapital	11	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>36 758 859</b>	<b>43 691 686</b>

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap	11		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>36 758 859</b>	<b>43 691 686</b>

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	256 687 319	151 511 124
Øvrig langsiktig gjeld	7	46 936 014	22 429 988
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>303 623 333</b>	<b>173 941 112</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>303 623 333</b>	<b>173 941 112</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Kortsiktig gjeld

Sertifikatlån			97 959 251
Leverandørgjeld		1 492 662	11 255 329
Skyldig offentlige avgifter		127 437	-30
Annen kortsiktig gjeld		3 474 956	3 998 658
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 095 055</b>	<b>113 213 209</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>308 718 387</b>	<b>287 154 320</b>
------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>345 477 246</b>	<b>330 846 007</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 918 496 637  
MULIGHETENES BY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret


Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00


Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



 Legally signed by  
Eirik Kvarne Engaas  
2022-03-02

 Legally signed by  
Ronny Sundvall  
2022-03-02

# MULIGHETENES BY AS

## Årsregnskap 2021

**Resultatregnskap**

**Balanse**

**Noter til regnskapet**

**Revisjonsberetning**

*Årsregnskapet er utarbeidet av Aider Sør AS*



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Mulighetenes By AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekt		20 936 350	20 626 930
Annen driftsinntekt		243 029	0
Sum driftsinntekter		21 179 379	20 626 930
Varekostnad		758 889	1 584 023
Lønnskostnad	2	9 275	8 536
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	12 938 962	13 172 968
Annen driftskostnad	2	6 408 494	11 594 147
Sum driftskostnader		20 115 620	26 359 674
Driftsresultat		1 063 759	-5 732 744
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		675 499	634 923
Finansinntekter	7, 9	190 327	219 461
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	496 417
Finanskostnader	7, 9	10 790 316	11 118 198
Resultat av finansposter		-9 924 490	-10 760 230
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 860 731	-16 492 974
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 927 903	-3 500 772
Ordinært resultat		-6 932 828	-12 992 202
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 932 828</b>	<b>-12 992 202</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	11	6 932 828	12 992 202
Sum overføringer		-6 932 828	-12 992 202



<b>Balanse</b>			
<b>Mulighetenes By AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Nettside	3	0	32 044
Utsatt skattefordel	4	12 959 350	11 031 447
Sum immaterielle eiendeler		12 959 350	11 063 491
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	289 484 475	282 579 076
Anlegg under utførelse	3	3 378 560	2 649 483
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 361 723	3 309 823
Sum varige driftsmidler		295 224 758	288 538 383
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	10	18 094 880	18 094 880
Lån til foretak i samme konsern	7	4 637 963	4 482 713
Investeringer i aksjer og andeler	10	1	1
Andre langsiktige fordringer		5 381 979	3 429 711
Sum finansielle anleggsmidler		28 114 823	26 007 305
Sum anleggsmidler		336 298 931	325 609 179
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	6 866 932	1 498 043
Andre kortsiktige fordringer		1 635 883	2 616 151
Konsernfordringer	7	675 499	634 923
Sum fordringer		9 178 314	4 749 117
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	0	487 711
Sum omløpsmidler		9 178 314	5 236 828
<b>Sum eiendeler</b>		<b>345 477 246</b>	<b>330 846 007</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Mulighetenes By AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11, 12	34 000 000	34 000 000
Overkurs	11	2 764 429	9 697 256
Annen innskutt egenkapital	11	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		36 758 859	43 691 686
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Sum egenkapital		36 758 859	43 691 686
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	256 687 319	151 511 124
Øvrig langsiktig gjeld	7	46 936 014	22 429 988
Sum annen langsiktig gjeld		303 623 333	173 941 112
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån		0	97 959 251
Leverandørgjeld		1 492 662	11 255 329
Skyldig offentlige avgifter		127 437	-30
Annen kortsiktig gjeld		3 474 956	3 998 658
Sum kortsiktig gjeld		5 095 055	113 213 209
Sum gjeld		308 718 387	287 154 320
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>345 477 246</b>	<b>330 846 007</b>
Porsgrunn, 02.03.2022 Styret i Mulighetenes By AS			
<hr/> Eirik Kvarme Engaas styreleder		<hr/> Ronny Sundvall daglig leder	
<b>Mulighetenes By AS</b>			
			<b>Side 4</b>



Mulighetenes By AS

918 496 637

## Regnskapsprinsipper

Mulighetenes By AS er et selskap der virksomheten omfatter investering, forvaltning, drift, utvikling og salg av fast eiendom og annen virksomhet. Selskapets virksomhet er lokalisert i Porsgrunn kommune.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

## Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieforholdet.

## Varekostnad

Varekostnader viderefaktureres leietaker. Fakturerte akonto felleskostnader føres netto mot varekostnader. Eier andel av felleskostnad føres mot andre driftskostnader.

## Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt 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. Det gjøres individuell vurdering av de enkelte fordringene i forhold til antatt tap.

## Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter for selskapet består av kassebeholdninger, saldo på særskilte bankkontoer for selskapet samt netto innestående på konsernets konsernkontoordning. Forskjellen på netto innestående på selskapets konto i konsernets konsernkontoordning og netto innestående på konsernkontoordningen totalt for konsernet blir presentert som konserninternt mellomværende.

## 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.



Mulighetenes By AS

918 496 637

## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet i 2021.

Lønnskostnader	2021	2020
Andre ytelser	9 275	8 536
Styrehonorar	0	0
<b>Sum</b>	<b>9 275</b>	<b>8 536</b>

Antall årsverk: 0

## Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

## Pensjoner

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Revisjon

Kostnadsført honorar til ERNST & YOUNG AS utgjør i 2021 kr 94 446 ekskl.mva.

## Note 3 Anleggsmidler

	Immatrielle eiendeler	Bygninger	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	359 812	171 247 784	2 604 109	5 825 423
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		8 339 842	774 452	
= Anskaffelseskost 31.12.21	359 812	179 587 626	3 378 561	5 825 423
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	359 812	21 015 518	0	3 463 700
= Bokført verdi 31.12.21	0	158 572 108	3 378 560	2 361 723
Årets ordinære avskrivninger	32 044	6 075 618		948 100
Økonomisk levetid	3 år	5-100 år	0 år	5-15 år

	Tekniske installasjoner	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	103 650 667	36 700 000	320 387 795
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	10 479 000		19 593 293
= Anskaffelseskost 31.12.21	114 129 666	36 700 000	339 981 088
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	19 917 300		44 756 330
= Bokført verdi 31.12.21	94 212 366	36 700 000	295 224 758
Årets ordinære avskrivninger	5 883 200		12 938 962
Økonomisk levetid	5-25 år		

Selskapet har i år gjennomført estimatendring på avskrivningsplan for bygg. Estimaten endringen resultatføres over gjenværende avskrivningstid for driftsmidlet. Økonomisk levetid på bygg er vurdert til 100 år.



### Mulighetenes By AS

918 496 637

#### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 927 903	-3 500 772
Skattekostnad ordinært resultat	-1 927 903	-3 500 772
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-8 860 731	-16 492 974
Permanente forskjeller	97 534	580 374
Endring i midlertidige forskjeller	-6 533 628	3 008 107
Skattepliktig inntekt	-15 296 825	-12 904 494
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-148 610	-139 683
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	148 610	139 683
Sum betalbar skatt i balansen	0	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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	47 249 632	45 974 280	-1 275 352
Fordringer	744 698	-4 513 578	-5 258 276
Sum	47 994 330	41 460 702	-6 533 628
Akkumulert fremførbart underskudd	-105 774 689	-90 477 864	15 296 825
Avskåret rentefradrag	-1 125 779	-1 125 779	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-58 906 138	-50 142 941	8 763 197
Utsatt skattefordel (22 %)	-12 959 350	-11 031 447	1 927 903

#### Note 5 Bundne midler

Pr 31.12.2021 hadde selskapet ikke bundne midler.

#### Note 6 Kundefordringer

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kundefordringer til pålydende	6 866 932	5 848 043
Avsetning til tap	0	4 350 000
Sum	6 866 932	1 498 043



Mulighetenes By AS

918 496 637

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Langsiktig fordring</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Mellomværende med Nedre Hjellegate 11 AS	3 190 763	2 901 915
Mellomværende med Henrik Ibsensgate 6 AS	1 447 201	1 580 799
Sum	4 637 963	4 482 713

Mellomværende er renteberegnet med kr 190 327 i 2021. Det er mottatt kr 675 499 i konsernbidrag fra Nedre Hjellegate 11 AS i 2021.

<b>Langsiktig gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Mellomværende med R8 Urban Estate AS	29 830 494	22 429 988
Sum	29 830 494	22 429 988

Mellomværende er renteberegnet med kr 975 506 i 2021.

<b>Konsernkonto</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Mellomværende mot datterselskap	-17 105 520	0
Sum	-17 105 520	0

Beløp med negativt fortegn er gjeld og positivt fortegn er fordring.

## Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

<b>Langsiktig</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 742 835	151 511 124

Av selskapets langsiktige gjeld forfaller kr. 115 077 237 senere enn fem år etter regnskapsårets slutt pr 31.12.21. Avdragsprofilen på lånene er 20 år.

Følgende er stilt til sikkerhet for gjelden i Mulighetenes By AS:

- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 521, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 4668, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 3341, snr. 1, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 3341, snr. 3, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 5129, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 1871, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 5167, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 5191, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 5211, Skien kommune
- Factoring avtale
- Driftstilbehør
- Selvskyldnerkausjon fra R8 Urban Estate AS



Mulighetenes By AS

918 496 637

## Note 9 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

<b>Finansinntekter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Renteinntekt	0	560
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	190 327	218 898
Valutagevinst (agio)	0	4
Sum finansinntekter	190 327	219 461

<b>Finanskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rentekostnad kredittinstitusjoner	7 790 340	10 235 688
Rentekostnad til foretak i samme konsern	975 506	782 389
Annen rentekostnad	2 024 470	100 120
Provisjon kassakreditt	0	0
Sum finanskostnader	10 790 316	11 118 198

## Note 10 Datterselskap, TS og FKV

	<b>Kontor- kommune</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Stemme- andel</b>	<b>Balansført verdi</b>	<b>Andel egenkapital</b>	<b>Andel resultat</b>
<b>DS/FKV/TS/AKSJER</b>						
Henrik Ibsensgate 6 AS	Porsgrunn	100,0%	100,0%	8 817 068	-1 960 528	-319 352
Nedre Hjellegate 11 AS	PORSGRUNN	100,0%	100,0%	9 277 812	832 428	532 667
Telemarksgaten 10 AS	Skien	14,0%		1	-2 080 260	606 760
Sum				18 094 881	-3 208 360	820 075

Det foreligger ikke oppdaterte regnskapstall Telemarksgaten 10 AS. Det er derfor brukt 2020 tall.

## Note 11 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Per 01.01.2021	34 000 000	-5 570	9 697 256	0	43 691 686
Omdisponert fra overkurs			-6 932 828	6 932 828	0
Årets resultat	0	0		-6 932 828	-6 932 828
Per 31.12.2021	34 000 000	-5 570	2 764 428	0	36 758 859

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetning.



Mulighetenes By AS

918 496 637

**Note 12 Aksjonærer**

Aksjekapitalen i Mulighetenes By AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	17 000 000	2,0	34 000 000
Sum	17 000 000		34 000 000

**Eierstruktur**

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
R8 Urban Estate AS	17 000 000	100,0	100,0



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Mulighetenes By AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mulighetenes By AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 08.mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Tone Mari Flatland  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: P265B-QQAHC-M06WK-E6H23-3ATZA-JBHM1



# 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."

## Tone Mari Flatland

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2495689

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-08 20:02:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: P265B-QQAHO-M06WK-E6H23-3ATZA-JBHMI

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/validate>