



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 136 391
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARKENSGATEN 30 AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ivar Mjåland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 10 435 586 | 9 780 862 |
| Sum inntekter | | 10 435 586 | 9 780 862 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3 | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 2 | | |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 4 711 403 | 11 108 155 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | | -2 205 149 | -1 637 690 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | | 2 722 811 | 1 754 353 |
| Annen driftskostnad | 3 | 2 143 359 | 7 383 495 |
| Sum kostnader | | 7 372 425 | 18 608 312 |
| Driftsresultat | | 3 063 162 | -8 827 450 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 4 984 | 5 304 |
| Sum finansinntekter | | 4 984 | 5 304 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 4 | 147 073 | 140 938 |
| Annen rentekostnad | | 4 417 589 | 2 763 734 |
| Annen finanskostnad | | 1 174 | 134 |
| Sum finanskostnader | | 4 565 836 | 2 904 806 |
| Netto finans | | -4 560 852 | -2 899 502 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 497 690 | -11 726 952 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | -329 492 | -2 579 929 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 168 198 | -9 147 023 |
| Årsresultat | | -1 168 198 | -9 147 023 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -1 168 198 | -9 147 023 |
| Totalresultat | | -1 168 198 | -9 147 023 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til fond for urealiserte gevinster | 6 | -3 674 894 | -8 664 361 |
| Overført fra fond for vurderingsforskjeller | 6 | | |
| Ordinært utbytte | 6 | | |
| Konsernbidrag | 6 | | |
| Udekket tap | 6 | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 6 | 2 506 696 | -482 662 |
| Overført fra annen egenkapital | 6 | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 168 198 | -9 147 023 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Investeringseiendom | 2, 7 | 193 084 154 | 193 943 266 |
| Maskiner og anlegg | 2 | | |
| Skip, rigger, fly o.l. | 2 | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l. | 2 | | |
| Sum varige driftsmidler | | 193 084 154 | 193 943 266 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 4 | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | 8 | 7 497 | 7 497 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 7 497 | 7 497 |
| Sum anleggsmidler | | 193 091 651 | 193 950 763 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 2 374 336 | 847 154 |
| Fordring på foretak i samme konsern | 4, 9 | 6 137 504 | 363 104 |
| Andre kortsiktige fordringer | | | 2 360 707 |
| Sum fordringer | | 8 511 840 | 3 570 966 |
| Investeringer | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 8 | | |
| Markedsbaserte obligasjoner | 8 | | |
| Sum omløpsmidler | | 8 511 840 | 3 570 966 |
| SUM EIENDELER | | 201 603 491 | 197 521 729 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital (2 497 850 aksjer á kr 1,2) | 6, 10 | 2 997 420 | 2 997 420 |
| Beholdning av egne aksjer | 6 | | |
| Overkurs | 6 | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 4 463 593 | |
| Sum innskutt egenkapital | | 7 461 013 | 2 997 420 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for urealisert gevinst | 6 | 6 815 586 | 10 490 481 |
| Annen egenkapital | 6 | 15 350 613 | 12 843 917 |
| Sum opptjent egenkapital | | 22 166 198 | 23 334 397 |
| Sum egenkapital | | 29 627 211 | 26 331 817 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 26 509 287 | 25 579 816 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 26 509 287 | 25 579 816 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Konvertible lån | 4 | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 119 067 039 | 125 306 033 |
| Gjeld til foretak i samme konsern | 4 | 3 070 283 | 2 959 705 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 122 137 322 | 128 265 738 |
| Sum langsiktig gjeld | | 148 646 609 | 153 845 554 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Sertifikatlån | 4 | | |
| Kortsiktig andel av langsiktige lån | 7 | 6 238 994 | 6 257 024 |
| Leverandørgjeld | | 1 118 058 | 4 411 966 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 16 868 | |
| Gjeld til konsernselskaper | 4 | 14 983 289 | 5 993 432 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 972 462 | 681 935 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Sum kortsiktig gjeld | | 23 329 671 | 17 344 358 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 171 976 280 | 171 189 912 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 201 603 491 | 197 521 729 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 489416

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 136 391
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARKENSGATEN 30 AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ivar Mjåland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 992 136 391
MARKENSGATEN 30 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 10 435 586 | 9 780 862 |
| Sum inntekter | | 10 435 586 | 9 780 862 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3 | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 2 | | |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 4 711 403 | 11 108 155 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | | -2 205 149 | -1 637 690 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | | 2 722 811 | 1 754 353 |
| Annen driftskostnad | 3 | 2 143 359 | 7 383 495 |
| Sum kostnader | | 7 372 425 | 18 608 312 |
| Driftsresultat | | 3 063 162 | -8 827 450 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 4 984 | 5 304 |
| Sum finansinntekter | | 4 984 | 5 304 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 4 | 147 073 | 140 938 |
| Annen rentekostnad | | 4 417 589 | 2 763 734 |
| Annen finanskostnad | | 1 174 | 134 |
| Sum finanskostnader | | 4 565 836 | 2 904 806 |
| Netto finans | | -4 560 852 | -2 899 502 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 5 | -329 492 | -2 579 929 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 168 198 | -9 147 023 |
| Årsresultat | | -1 168 198 | -9 147 023 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -1 168 198 | -9 147 023 |
| Totalresultat | | -1 168 198 | -9 147 023 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til fond for urealiserte gevinster | 6 | -3 674 894 | -8 664 361 |



| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Overført fra fond for vurderingsforskjeller | 6 | | |
| Ordinært utbytte | 6 | | |
| Konsernbidrag | 6 | | |
| Udekket tap | 6 | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 6 | 2 506 696 | -482 662 |
| Overført fra annen egenkapital | 6 | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 168 198 | -9 147 023 |



Organisasjonsnr: 992 136 391
MARKENSGATEN 30 AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Investeringseiendom | 2, 7 | 193 084 154 | 193 943 266 |
| Maskiner og anlegg | 2 | | |
| Skip, rigger, fly o.l. | 2 | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l. | 2 | | |
| Sum varige driftsmidler | | 193 084 154 | 193 943 266 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 4 | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | 8 | 7 497 | 7 497 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 7 497 | 7 497 |
| Sum anleggsmidler | | 193 091 651 | 193 950 763 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 2 374 336 | 847 154 |
| Fordring på foretak i samme konsern | 4, 9 | 6 137 504 | 363 104 |
| Andre kortsiktige fordringer | | | 2 360 707 |
| Sum fordringer | | 8 511 840 | 3 570 966 |
| Investeringer | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 8 | | |
| Markedsbaserte obligasjoner | 8 | | |
| Sum omløpsmidler | | 8 511 840 | 3 570 966 |
| SUM EIENDELER | | 201 603 491 | 197 521 729 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



| | | | |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | | |
| (2 497 850 aksjer á kr 1, 2) | 6, 10 | 2 997 420 | 2 997 420 |
| Beholdning av egne aksjer | 6 | | |
| Overkurs | 6 | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 4 463 593 | |
| Sum innskutt egenkapital | | 7 461 013 | 2 997 420 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for urealisert gevinst | 6 | 6 815 586 | 10 490 481 |
| Annen egenkapital | 6 | 15 350 613 | 12 843 917 |
| Sum opptjent egenkapital | | 22 166 198 | 23 334 397 |
| Sum egenkapital | | 29 627 211 | 26 331 817 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 26 509 287 | 25 579 816 |
| Sum avsetninger for forpliktelse | | 26 509 287 | 25 579 816 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Konvertible lån | 4 | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 119 067 039 | 125 306 033 |
| Gjeld til foretak i samme konsern | 4 | 3 070 283 | 2 959 705 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 122 137 322 | 128 265 738 |
| Sum langsiktig gjeld | | 148 646 609 | 153 845 554 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Sertifikatlån | 4 | | |
| Kortsiktig andel av langsiktige lån | 7 | 6 238 994 | 6 257 024 |
| Leverandørgjeld | | 1 118 058 | 4 411 966 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 16 868 | |
| Gjeld til konsernselskaper | 4 | 14 983 289 | 5 993 432 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 972 462 | 681 935 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 23 329 671 | 17 344 358 |
| Sum gjeld | | 171 976 280 | 171 189 912 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 201 603 491 | 197 521 729 |



Organisasjonsnr: 992 136 391
MARKENSGATEN 30 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Deloitte.

Deloitte AS
Markensgate 32, 2. etasje
NO-4612 Kristiansand
Norway

Tel: +47 38 12 27 22
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Markensgaten 30 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Markensgaten 30 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: XCV6L-AKW58-Z4IEE-J7IFJ-6GWYMF-QZX0F



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Markensgaten 30 AS

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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utfører og gjennomfører revisjonshandlinger 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 høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 regnskapsestimaterne 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 tvil av betydning 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. 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kristiansand, 31. mai 2023
Deloitte AS

Kenneth Myrhaug
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: XCV6L-AKW58-Z4IEE-J7IFJ-6GWYMF-QZX0F



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."

Kenneth Myrhaug

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1376245

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-06-07 11:55:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XCV6L-AKW58-Z4IEE-J7FJ-6GWYMF-QZX0F

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap

Markensgaten 30 AS

992 136 391

2022

Pemso Dokumentnøkkel: EWSYE-AA1N7-J8YNL-ULFVB-QCW4Y-T8YY0



Markensgaten 30 AS

Resultatregnskap

| NOTE | DRIFTSINNETKTER OG DRIFTSKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|------|--|-------------------|--------------------|
| | Leieinntekter | 10 435 586 | 9 780 862 |
| | Sum driftsinntekter | 10 435 586 | 9 780 862 |
| 2 | Verdiregulering av investeringseiendom | -4 711 403 | -11 108 155 |
| | Andre eiendomsrelaterte inntekter | 2 205 149 | 1 637 690 |
| | Eiendomsrelaterte kostnader | -2 722 811 | -1 754 353 |
| 3 | Annen driftskostnad | -2 143 359 | -7 383 495 |
| | Driftsresultat | 3 063 162 | -8 827 450 |
| | FINANSINNETKTER OG FINANSKOSTNADER | | |
| | Annen finansinntekt | 4 984 | 5 304 |
| 4 | Rentekostnad til foretak i samme konsern | -147 073 | -140 938 |
| | Annen rentekostnad | -4 417 589 | -2 763 734 |
| | Annen finanskostnad | -1 174 | -134 |
| | Netto finansresultat | -4 560 852 | -2 899 502 |
| | Ordinært resultat før skattekostnad | -1 497 690 | -11 726 952 |
| 5 | Skattekostnad på resultat | 329 492 | 2 579 929 |
| | TOTALRESULTAT | -1 168 198 | -9 147 023 |
| | OVERFØRINGER | | |
| 6 | Avsatt til fond for urealiserte gevinster | -3 674 894 | -8 664 361 |
| 6 | Avsatt til annen egenkapital | 2 506 696 | -482 662 |
| | Sum overføringer | -1 168 198 | -9 147 023 |



Markensgaten 30 AS

Balanse pr. 31. desember

| NOTE | EIENDELER | 2022 | 2021 |
|------|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | Anleggsmidler | | |
| | Varige driftsmidler | | |
| 2, 7 | Investerings eiendom | 193 084 154 | 193 943 266 |
| | Sum varige driftsmidler | 193 084 154 | 193 943 266 |
| | Finansielle anleggsmidler | | |
| 8 | Investeringer i aksjer og andeler | 7 497 | 7 497 |
| | Sum finansielle anleggsmidler | 7 497 | 7 497 |
| | Sum anleggsmidler | 193 091 651 | 193 950 763 |
| | Omløpsmidler | | |
| | Fordringer | | |
| | Kundefordringer | 2 374 336 | 847 154 |
| 4, 9 | Fordring på foretak i samme konsern | 6 137 504 | 363 104 |
| | Andre kortsiktige fordringer | 0 | 2 360 707 |
| | Sum fordringer | 8 511 840 | 3 570 966 |
| | Sum omløpsmidler | 8 511 840 | 3 570 966 |
| | SUM EIENDELER | 201 603 491 | 197 521 729 |

Pennso Dokumentnøkkel: EWSYE-AA1N7-J8YNL-ULFVB-QCW4Y-T8Y10



Markensgaten 30 AS

Balanse pr. 31. desember

| NOTE | EGENKAPITAL OG GJELD | 2022 | 2021 |
|-------|---|--------------------|--------------------|
| | Egenkapital | | |
| | Innskutt egenkapital | | |
| 6, 10 | Selskapskapital (2 497 850 aksjer á kr 1,2) | 2 997 420 | 2 997 420 |
| | Annen innskutt egenkapital | 4 463 593 | 0 |
| | Sum innskutt egenkapital | 7 461 013 | 2 997 420 |
| | Opptjent egenkapital | | |
| 6 | Fond for urealisert gevinst | 6 815 586 | 10 490 481 |
| 6 | Annen egenkapital | 15 350 613 | 12 843 917 |
| | Sum opptjent egenkapital | 22 166 198 | 23 334 397 |
| | Sum egenkapital | 29 627 211 | 26 331 817 |
| | Gjeld | | |
| | Avsetning for forpliktelser | | |
| 5 | Utsatt skatt | 26 509 287 | 25 579 816 |
| | Sum avsetninger for forpliktelser | 26 509 287 | 25 579 816 |
| | Annen langsiktig gjeld | | |
| 7 | Gjeld til kredittinstitusjoner | 119 067 039 | 125 306 033 |
| 4 | Gjeld til foretak i samme konsern | 3 070 283 | 2 959 705 |
| | Sum annen langsiktig gjeld | 122 137 322 | 128 265 738 |
| | Kortsiktig gjeld | | |
| 7 | Kortsiktig andel av langsiktige lån | 6 238 994 | 6 257 024 |
| | Leverandørgjeld | 1 118 058 | 4 411 966 |
| | Skyldige offentlige avgifter | 16 868 | 0 |
| 4 | Gjeld til konsernselskaper | 14 983 289 | 5 993 432 |
| | Annen kortsiktig gjeld | 972 462 | 681 935 |
| | Sum kortsiktig gjeld | 23 329 671 | 17 344 358 |
| | Sum gjeld | 171 976 280 | 171 189 912 |
| | SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 201 603 491 | 197 521 729 |

31.05.2023
Styret i Markensgaten 30 AS

Ivar Mjåland
styreleder

Pennso Dokumenttjener EWSYE-AA1N7-J8YNL-ULFVB-QCW4Y-T8YY0



Markensgaten 30 AS

Kontantstrømoppstilling

| | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | -1 497 690 | -11 726 952 |
| Verdiregulering uten kontanteffekt | 4 711 403 | 11 108 155 |
| Endring i kundefordringer | -1 527 182 | -340 205 |
| Endring i leverandørgjeld | -3 293 908 | 4 168 589 |
| Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter | 2 668 102 | -2 475 288 |
| Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | 1 060 725 | 734 299 |
| KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER | | |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | -3 852 291 | -4 000 000 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -3 852 291 | -4 000 000 |
| KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER | | |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | -6 238 994 | -6 257 024 |
| Endring ved fisjon | 0 | 0 |
| Endring i konserngjeld/gjeld til eier | 9 030 560 | 9 522 725 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | 2 791 566 | 3 265 701 |
| Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende | 0 | 0 |
| Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01. | 0 | 0 |
| Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12 | 0 | 0 |

Pemneo Dokumentnøkkel: EWSYE-AA1N7-J8YNL-ULFVB-QCW4Y-T8YY0



Markensgaten 30 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Det er fra 2018 anvendt forenklet IFRS i henhold til regnskapsloven § 3-9 ved utarbeidelsen av regnskapet. Prinsippene for innregning og måling følger IFRS som fastsatt av EU, mens opplysningskravene er i samsvar med regnskaplovens kapittel 6 og 7.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler, med unntak av investeringseiendom, vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Investeringseiendommer

Investeringseiendommer er vurdert til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Verdsettelsen for 2022 er basert på forventede kontantstrømmer på utleien neddiskontert til verdien på balansedagen. Valg av yield er tilpasset type eiendom, gjenværende varighet på leiekontrakt og dagens marked.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.



Markensgaten 30 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 2 Investeringseiendom

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Inngående balanse 01.01. | 193 943 266 | 201 051 421 |
| Tilgang ved kjøp | 3 852 291 | 4 000 000 |
| Verdiendring som er resultatført | -4 711 403 | -11 108 155 |
| Utgående balanse 31.12 | 193 084 154 | 193 943 266 |

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi. For beregning og metodikk, henvises til note 1.

Sensitivitet

Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom diskonteringsrenten/exit yield endres pr 31.12.2022

| Forutsetning | Endring i forutsetning | Endring i virkelig verdi |
|---|------------------------|--------------------------|
| Endring i diskonteringsrente/exit yield | +0,25% | -9 194 484 |
| Endring i diskonteringsrente/exit yield | -0,25 % | 10 162 324 |

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2022 ingen ansatte og har ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til selskapets styre.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

| Honorar til revisor eks. mva utgjør: | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon | 16 600 | 14 700 |
| Regnskapsteknisk bistand | 18 100 | 17 500 |
| Sum | 34 700 | 32 200 |

Penneo Dokumentnøkkel: EWSYE-AA1N7-J8YNL-ULFVB-QCW4Y-T8Y10



Markensgaten 30 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

| | Andre kortsiktige fordringer | | | |
|---------------------------|------------------------------|--|----------------|--|
| | 2022 | | 2021 | |
| Markensgate 30 Hjemmel AS | 414 948 | | 363 104 | |
| Ivar Mjåland Holding AS | 3 083 950 | | 0 | |
| Elvegata 2A AS | 1 952 148 | | 0 | |
| Buråsen Eiendom AS | 686 458 | | 0 | |
| Sum | 6 137 504 | | 363 104 | |

| | Annen kortsiktig gjeld | | Annen langsiktig gjeld | |
|-------------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Ivar Mjåland Eiendom AS | 14 983 289 | 0 | 3 070 283 | 2 959 705 |
| Ivar Mjåland Holding AS | 0 | 5 993 432 | 0 | 0 |
| Sum | 14 983 289 | 5 993 432 | 3 070 283 | 2 959 705 |

Rente på langsiktig konserngjeld er beregnet med 5 % i 2022. Rente på kortsiktig fordring/gjeld gjennom konsernkontoordning er beregnet av Sparebanken Sør. Selskapet har kassekreditt i konsernkontoordning med Ivar Mjåland Eiendom AS, jfr note 9.

Note 5 Skatt

| Årets skattekostnad fordeler seg på: | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag | -1 258 963 | 0 |
| Endring i utsatt skatt | 929 471 | -2 579 929 |
| Sum skattekostnad | -329 492 | -2 579 929 |

| Beregning av årets skattegrunnlag: | | |
|--------------------------------------|------------|-------------------|
| Resultat før skattekostnad | -1 497 690 | -11 726 952 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -44 891 | 8 903 627 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | -4 179 975 | 0 |
| Mottatt konsernbidrag | 5 722 556 | |
| Årets skattegrunnlag | 0 | -2 823 325 |

| Oversikt over midlertidige forskjeller: | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | 124 007 619 | 123 887 026 |
| Fremførbart underskudd | -3 813 668 | -7 993 643 |
| Saldo på gevinst- og tapskonto | 302 806 | 378 508 |
| Sum | 120 496 757 | 116 271 891 |

| | | |
|-----------------------------|------------|------------|
| Utsatt skatt / skattefordel | 26 509 287 | 25 579 816 |
|-----------------------------|------------|------------|



Markensgaten 30 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen innskutt egenkapital | Fond for urealisert gevinst | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|-----------------------|--------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------|
| Pr 01.01.2022 | 2 997 420 | 0 | 10 490 481 | 12 843 916 | 26 331 817 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -3 674 894 | 2 506 696 | -1 168 198 |
| Mottatt konsernbidrag | 0 | 4 463 593 | 0 | 0 | 4 463 593 |
| Pr 31.12.2022 | 2 997 420 | 4 463 593 | 6 815 585 | 15 350 613 | 29 627 211 |

Note 7 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 119 067 039 | 125 306 033 |
| Sum | 119 067 039 | 125 306 033 |
| Bokført gjeld som er sikret med pant o.l. | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 125 306 033 | 131 563 057 |
| Sum | 125 306 033 | 131 563 057 |
| Pantsatte eiendeler: | | |
| Investerings eiendom | 193 084 154 | 193 943 266 |
| Sum | 193 084 154 | 193 943 266 |

Eiendom er stilt som sikkerhet for finansiering innad i konsernet.

Note 8 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

| | Anskaffelseskost | Balanseført verdi |
|--|------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | |
| Aksjer i Kvadraturen Gårdeierforeningen AS | 6 747 | 6 747 |
| Aksjer i Midt i Markens | 750 | 750 |
| Sum | 7 497 | 7 497 |

Note 9 Konsernkonto

Selskapets kassekreditt inngår i det konsernkontosystem som selskapet har etablert i Sparebanken Sør. Konsernkontosystemet er etablert med Ivar Mjåland Eiendom AS som konsernspiss og engasjement mot Sparebanken Sør. Datterselskapers mellomværende med banken blir presentert som fordring på eller gjeld til morselskap og renter blir presentert som renteinntekt eller rentekostnad til morselskap. Morselskapets mellomværende med banken er således konsernkontoens nettosaldo. Alle selskaper som deltar i ordningen har solidaransvar for den totale gjeld til banken.



Markensgaten 30 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Markensgaten 30 AS pr. 31.12.2022 består av:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|------------------|------------|------------------|
| Ordinære aksjer | 2 497 850 | 1,2 | 2 997 420 |
| Sum | 2 497 850 | 1,2 | 2 997 420 |

Eierstruktur

| | Antall | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------------------|------------------|-------------|-------------|
| Ivar Mjåland Eiendom AS | 2 497 850 | 100% | 100% |
| Totalt antall aksjer | 2 497 850 | 100% | 100% |



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."

Ivar Mjåland

Styrets leder

Serienummer: 9578-5998-4-2295625

IP: 78.41.xxx.xxx

2023-06-05 07:35:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EWSYE-AA1N7-J8YNL-ULFVB-QCW4Y-T8Y10

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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