



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 309 255
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARVIKA SENTER HOLDING AS
Forretningsadresse: Østre Strandgate 3
4610 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Omli Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		80 000	
Sum inntekter		80 000	
Kostnader			
Lønnskostnad	1		34 230
Annen driftskostnad	1, 2	239 595	8 510 710
Sum kostnader		239 595	8 544 940
Driftsresultat		-159 595	-8 544 940
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	45 133 454	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	7 704 808	5 350 290
Annen renteinntekt		5 011	917
Sum finansinntekter		52 843 273	5 351 207
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3		10 431 025
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	131 388	144 619
Annen rentekostnad		7 692 102	5 053 493
Annen finanskostnad		348 218	
Sum finanskostnader		8 171 708	15 629 136
Netto finans		44 671 566	-10 277 930
Ordinært resultat før skattekostnad		44 511 971	-18 822 870
Skattekostnad på resultat	4	9 575 224	
Ordinært resultat etter skattekostnad		34 936 747	-18 822 870
Årsresultat	5	34 936 747	-18 822 870
Årsresultat etter minoritetsinteresser		34 936 747	-18 822 870
Totalresultat		34 936 747	-18 822 870



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		33 948 523	
Udekket tap			-18 822 870
Avsatt til annen egenkapital		988 224	
Sum overføringer og disponeringer		34 936 747	-18 822 870



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	8		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	87 446 444	101 030 914
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	2	106 544 806	208 942 741
Sum finansielle anleggsmidler		193 991 250	309 973 655
Sum anleggsmidler		193 991 250	309 973 655
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	3 605 393	3 605 393
Fordringer			
Kundefordringer		149 190	44 370
Andre kortsiktige fordringer	2	48 281 327	1 546 854
Sum fordringer		48 430 516	1 591 223
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		20 357 001	6 983 087
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 357 001	6 983 087
Sum omløpsmidler		72 392 911	12 179 703
SUM EIENDELER		266 384 161	322 153 359



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	300 000	300 000
Overkurs	5	132 139 107	132 139 107
Annen innskutt egenkapital	5, 5	-11 916	-11 916
Sum innskutt egenkapital		132 427 191	132 427 191
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	32 040 025	33 028 249
Sum opptjent egenkapital		-32 040 025	-33 028 249
Sum egenkapital		100 387 166	99 398 942
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	97 899 458	210 068 441
Langsiktig gjeld konsern	2	22 118 364	7 187 146
Sum annen langsiktig gjeld		120 017 822	217 255 587
Sum langsiktig gjeld		120 017 822	217 255 587
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	2 455 426	5 498 830
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	2	43 523 747	
Sum kortsiktig gjeld		45 979 173	5 498 830
Sum gjeld		165 996 995	222 754 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		266 384 161	322 153 359
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Pantstillelser	8		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 523525

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 309 255
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARVIKA SENTER HOLDING AS
Forretningsadresse: Østre Strandgate 3
4610 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Omlie Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 914 309 255
MARVIKA SENTER HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		80 000	
Sum inntekter		80 000	
Kostnader			
Lønnskostnad	1		34 230
Annen driftskostnad	1, 2	239 595	8 510 710
Sum kostnader		239 595	8 544 940
Driftsresultat		-159 595	-8 544 940
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	45 133 454	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	7 704 808	5 350 290
Annen renteinntekt		5 011	917
Sum finansinntekter		52 843 273	5 351 207
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3		10 431 025
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	131 388	144 619
Annen rentekostnad		7 692 102	5 053 493
Annen finanskostnad		348 218	
Sum finanskostnader		8 171 708	15 629 136
Netto finans		44 671 566	-10 277 930
Ordinært resultat før skattekostnad		44 511 971	-18 822 870
Skattekostnad på resultat	4	9 575 224	
Ordinært resultat etter skattekostnad		34 936 747	-18 822 870
Årsresultat	5	34 936 747	-18 822 870
Årsresultat etter minoritetsinteresser		34 936 747	-18 822 870
Totalresultat		34 936 747	-18 822 870
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		33 948 523	
Udekket tap			-18 822 870
Avsatt til annen egenkapital		988 224	



Sum overføringer og
disponeringer

34 936 747

-18 822 870



Organisasjonsnr: 914 309 255
MARVIKA SENTER HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	8		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	87 446 444	101 030 914
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	2	106 544 806	208 942 741
Sum finansielle anleggsmidler		193 991 250	309 973 655
Sum anleggsmidler		193 991 250	309 973 655
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	3 605 393	3 605 393
Fordringer			
Kundefordringer		149 190	44 370
Andre kortsiktige fordringer	2	48 281 327	1 546 854
Sum fordringer		48 430 516	1 591 223
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		20 357 001	6 983 087
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 357 001	6 983 087
Sum omløpsmidler		72 392 911	12 179 703
SUM EIENDELER		266 384 161	322 153 359

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	300 000	300 000
Overkurs	5	132 139 107	132 139 107
Annen innskutt egenkapital	5, 5	-11 916	-11 916
Sum innskutt egenkapital		132 427 191	132 427 191
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	32 040 025	33 028 249
Sum opptjent egenkapital		-32 040 025	-33 028 249
Sum egenkapital		100 387 166	99 398 942
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	97 899 458	210 068 441
Langsiktig gjeld konsern	2	22 118 364	7 187 146
Sum annen langsiktig gjeld		120 017 822	217 255 587
Sum langsiktig gjeld		120 017 822	217 255 587
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	2 455 426	5 498 830
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	2	43 523 747	
Sum kortsiktig gjeld		45 979 173	5 498 830
Sum gjeld		165 996 995	222 754 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		266 384 161	322 153 359
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Organisasjonsnr: 914 309 255
MARVIKA SENTER HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



KPMG AS
Quadrum – Vestre Standgate 67
N-4612 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Marvika Senter Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alesund	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulslevik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

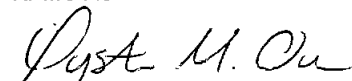
Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer 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 regnskapsestimatene 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, 9. mai 2023
KPMG AS


Øystein M. Ore
Statsautorisert revisor



STYRETS ÅRSBERETNING

Marvika Senter Holding AS inngår i konsernstrukturen til Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS). Selskapet er et holdingselskap, hvor aktiviteten knyttet til Marvika Torv er samlet i datterselskapene. Aktiviteten i selskapet er i henhold til KNAS strategier for 2022 og balanserer hensynet til næringsutvikling og avkastning til eier. Selskapet drives fra kontoret i Kristiansand.

Året 2022 har vært preget av utgangen av COVID19, krigen i Ukraina som blant annet har resultert i høye material- og byggekostnader og høye energi- og transportpriser. Dette har også resultert i økt global- og nasjonal usikkerhet, og dermed økt inflasjon og økende renter, særlig siste halvdel av 2022.

Selskapets byggeprosjekt på Marvika Torv har vært i avslutningsfasen i 2022, og ledelsen har hatt særlig fokus på å unngå koronasmitte og dermed midlertidig byggestopp, samt å få materialleveranser i tide. Dette kommer i tillegg til løpende oppfølging av seriositet i arbeidslivet (seriositetsbestemmelser), sikkerhet og miljø, kvalitetskontroll og økonomistyring. Det har ikke vært alvorlige skader i prosjektet. Sorteringsgraden var 83%.

DET NÆRINGSPOLITISKE OPPDRAGET: Ved siden av å gi avkastning til eier, er KNAS sitt viktigste bidrag, i et lengre perspektiv, sikring av fremtidige arealer til næringsutvikling, klargjøring av disse og det å drive frem egne prosjekter, herunder prosjekter som understøtter byutvikling. Selskapets utvikling av Marvika Torv har bidratt til konsernets samfunnsoppdrag knyttet til stedsutvikling gjennom transformasjon fra slitent næringsområde til attraktivt bydelssenter.

SAMFUNNSANSVARET (ESG): Som følge av implementering av den nye åpenhetsloven har ultimate morselskap Kristiansand Næringssselskap AS(KNAS) kommet langt i arbeidet med å kartlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold i virksomheten og produkter/tjenester knyttet til virksomhetens leverandørkjede. KNAS vil senest i løpet av juni 2023 offentliggjøre på sin hjemmeside (egen lenke direkte under «www.krsn.no») en redegjørelse for aksjonærsvurderingene i henhold til lovens krav, hvor også Marvika Senter Holding AS er en del.

Selskapet er ansvarlig for omfattende utbyggingsprosjekt hvor det foretas til dels store inngrep i naturen. Selskapet er seg bevisst de miljømessige utfordringer og forpliktelser og man søker å minimere belastningen på nærmiljøet. For å redusere tungtransport utenfor utbyggingsområdene søker man å planlegge med massebalanse og gjenbruk av avgravningsmasser og/eller dyrkings- eller myrjord. Det forsøkes videre å påvirke estetisk utforming av bygg og anlegg og å bidra til forbedret byggeskikk ved å stille krav til materialvalg og utforming.

Finansiell Markedsrisiko: Selskapet er eksponert for endringer i eiendomsverdier og etterspørsel basert på utvikling i makroøkonomien. Fallende leieinntekter og salgsinntekter kan følge av økende ledighet, lavere leienivå, lavere etterspørsel eller mindre betalingsevne. **Kredittrisiko** er risiko for tap knyttet til kredittgivning, som i selskapets tilfelle er begrenset. **Likviditetsrisiko:** Selskapet henter sin likviditet fra overskuddslikviditeten som ligger i underliggende prosjektselskaper. Selskapet har jevn kontantstrøm ved godt salg av leiligheter, og har en forsvarlig drift og egenkapital. Selskapet sin likviditetsrisiko er primært knyttet til et evt. fallende salg av leiligheter, betalingsevne til leietakere av næringsseksjonene og rentebærende gjeld. Ved utløp av regnskapsåret er prosjektet på Marvika Torv i avslutningsfasen, tilgjengelig låneramme vurderes som god, og låneopptrekk er begrenset.

Selskapet har ingen egen omsetning. Selskapet har i 2022 inntektsført et konsernbidrag fra datterselskap på MNOK 45, årets resultat endte på 35 MNOK, tilsvarende resultat for 2020 var -19 MNOK. Datterselskapenes omsetning kommer i sin helhet fra utleie, salg av leiligheter og parkeringsplasser. I prosjektet Marvika Torv overleveres 3. byggetrinn i januar 2023 og i dette trinnet er 59% av leilighetene solgt. Den forventes et jevnt salg av leiligheter i løpet av våren 2023 og positive resultater også i 2023. For hele prosjektet er totalt 85% av alle leilighetene solgt. Alle næringsseksjonen bortsett fra en er leid ut, vi håper og tror at siste seksjon blir utleid i løpet av 2023.

Egenkapitalen økte fra 99 MNOK i 2021 til 100 MNOK i 2022, dette tilsvarer en egenkapitalandelen på 38% per 31.12.2022. Selskapet har ved utgangen av 2022 tilgjengelig bankinnskudd på 20 MNOK. Kontantstrøm fra



operasjonelle aktiviteter ble -3,7 MNOK i 2022 mot -6,5 MNOK i 2021. Den positive kontantstrømmen fra investeringsaktiviteter skapes ved overlevering av leiligheter i byggetrinn to høsten 2022. Mottatte oppgjør for leiligheter er benyttet på tilbakebetaling på byggelånet, derav den negative kontantstrømmen fra finansieringsaktiviteter.

FORSKNING- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER: Selskapet har p.t ingen aktive avtaler vedrørende forskning og utvikling.

Selskapets styre har en mannlig styreleder. Styret er seg bevisst de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling og mangfold.

Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder på konsernnivå, som også gjelder for selskapet.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER: Styret foreslår følgende disponering av årsresultat for 2022 (hele 1000):

Årsresultat	34 937
Avsatt konsernbidrag	33 949
Overført til annen egenkapital	988

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde for virksomhetens resultat for 2022 og økonomiske stilling ved årsskiftet. Det er lagt til grunn fortsatt drift i årsregnskapet, og styret bekrefter forutsetningene for at fortsatt drift er til stede.

Kristiansand, 9. mai 2023



Jan Omli Larsen
Styreleder



Årsregnskap 2022

Marvika Senter
Holding AS

Org.nr.:914 309 255



Resultatregnskap			
Marvika Senter Holding AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		80 000	0
Sum driftsinntekter		80 000	0
Lønnskostnad	1	0	34 230
Annen driftskostnad	1, 2	239 595	8 510 710
Sum driftskostnader		239 595	8 544 940
Driftsresultat		-159 595	-8 544 940
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	45 133 454	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	7 704 808	5 350 290
Annen renteinntekt		5 011	917
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	0	10 431 025
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	131 388	144 619
Annen rentekostnad		7 692 102	5 053 493
Annen finanskostnad		348 218	0
Resultat av finansposter		44 671 566	-10 277 930
Resultat før skattekostnad		44 511 971	-18 822 870
Skattekostnad på resultat	4	9 575 224	0
Resultat		34 936 747	-18 822 870
Årsresultat	5	34 936 747	-18 822 870
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		33 948 523	0
Avsatt til annen egenkapital		988 224	0
Overført til udekket tap		0	18 822 870
Sum overføringer		34 936 747	-18 822 870
Marvika Senter Holding AS			
			Side 2



Balanse			
Marvika Senter Holding AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	87 446 444	101 030 914
Lån til foretak i samme konsern	2	106 544 806	208 942 741
Sum finansielle anleggsmidler		193 991 250	309 973 655
Sum anleggsmidler		193 991 250	309 973 655
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	6	3 605 393	3 605 393
Kundefordringer		149 190	44 370
Andre kortsiktige fordringer	2	48 281 327	1 546 854
Sum fordringer		48 430 516	1 591 223
Bankinnskudd, kontanter o.l.		20 357 001	6 983 087
Sum omløpsmidler		72 392 911	12 179 703
Sum eiendeler		266 384 161	322 153 359



Balanse			
Marvika Senter Holding AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	300 000	300 000
Overkurs	5	132 139 107	132 139 107
Annen innskutt egenkapital	5	-11 916	-11 916
Sum innskutt egenkapital		132 427 191	132 427 191
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-32 040 025	-33 028 249
Sum opptjent egenkapital		-32 040 025	-33 028 249
Sum egenkapital		100 387 166	99 398 942
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	97 899 458	210 068 441
Langsiktig gjeld konsern	2	22 118 364	7 187 146
Sum annen langsiktig gjeld		120 017 822	217 255 587
Leverandørgjeld	2	2 455 426	5 498 830
Annen kortsiktig gjeld	2	43 523 747	0
Sum kortsiktig gjeld		45 979 173	5 498 830
Sum gjeld		165 996 995	222 754 417
Sum egenkapital og gjeld		266 384 161	322 153 359

Kristiansand, 09.05.2023
Styret i Marvika Senter Holding AS


Jan Omli Larsen
Styreleder/daglig leder

Marvika Senter Holding AS **Side 4**



Marvika Senter Holding AS

914 309 255

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og God regnskapsskikk. Selskapet er heleid av Marvika Utvikling Holding AS og inngår i konsernregnskapet til Kristiansand Næringssselskap AS.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Vurderes til anskaffelseskost. Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres. Tomter avskrives ikke. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld

Balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Byggelån som knytter seg til oppføring for salg klassifiseres som kortsiktig gjeld fra første optrekk uten noen nærmere vurdering av lånets løpetid. Dette



Marvika Senter Holding AS

914 309 255

gir symmetri i arbeidskapitalen i forhold til klassifiseringen av bygget som omløpsmiddel. Klassifiseringen av byggelån følger dermed samme prinsipper som for vurdering av øvrige eiendeler og gjeld som inngår i varekretsløpet.

Aksjer i datterselskap

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som finansinntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Gevinst eller tap ved salg av aksjer i datterselskaper resultatføres under finans.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og bruksverdi. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Marvika Senter Holding AS

914 309 255

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Det er ikke gitt noen godtgjørelser til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.
Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelser til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.
Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Selskapet leier inn daglig ledelse og forretningsførsel, kostnader tilknyttet dette er i 2022 NOK 75 375 (beløp inkl.mva).

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

Selskapet har kostnadsført kr 43 188, inkl. mva i revisjonshonorar i 2022.
Selskapet har kostnadsført kr 9 063, inkl. mva i revisjonshonorar i 2021.

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Fordring konsernbidrag		Langsiktige fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Selskap i samme konsern	45 133 454	0	106 544 806	208 942 741
Sum	45 133 454	0	106 544 808	208 942 741

	Annen kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Selskap i samme konsern	45 099 118	3 479 831	22 118 364	7 187 146
Sum	45 099 118	3 479 831	22 118 364	7 187 146

Langsiktige gjeld har forfall mer enn et år etter regnskapsårets slutt. Det er avtalt at konsernmellomværende forrentes med tilsvarende rente som selskapet har i sitt gjeld til kredittinstitusjon til aksjonær. Avdragsplan er ikke avtalt.

Fordring på datter ble nedskrevet med kr.7 829 593 i 2021, ingen ytterligere nedskrivninger i 2022.

Inntektsført konsernbidrag fra datter i 2022 er kr. 45 133 454



Marvika Senter Holding AS

914 309 255

Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Datterselskap					
Marvika Senter Butikk 1 AS	Kristiansand	100%	-1 505 114	-398 536	0
Marvika Senter Butikk 2 AS	Kristiansand	100%	-2 695 096	-329 432	0
Marvika Senter Butikk 3 AS	Kristiansand	100%	-1 351 284	-170 896	0
Marvika Senter Butikk 4 AS	Kristiansand	100%	-283 323	-332 198	0
Marvika Senter Bolig AS	Kristiansand	100%	83 953 167	36 155 839	87 446 444
Balanseført verdi 31.12.2022					87 446 444

Verdien av aksjene er skrevet ned i 2021 med kr. 10 431 025.



Marvika Senter Holding AS

914 309 255

Note 4 Skatt

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
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1 336 441	-1 336 441
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	1 336 441	1 336 441
Utsatt skatt	0	0	0

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Årets skattekostnad	2022	2021
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	44 511 971	-18 822 870
Permanente forskjeller	-44 785 236	18 260 618
Mottatt konsernbidrag	45 133 454	0
Avgitt konsernbidrag	-43 523 747	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 336 441	0
Skattepliktig inntekt	0	-562 253

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Skatt på avgitt konsernbidrag	9 575 224	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	9 575 224	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-354 136	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-9 575 224	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	9 929 360	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	300 000	132 139 107	-11 916	-33 028 249	99 398 942
Årets resultat	0	0	0	34 936 747	34 936 747
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-33 948 523	-33 948 523
Egenkapital 31.12.2022	300 000	132 139 107	-11 916	-32 040 025	100 387 166



Marvika Senter Holding AS

914 309 255

Note 6 Varer

Selskapets varebeholdning består av næringsparkeringsplasser for salg.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 300 000 består av 300 aksjer à kr. 1 000. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2022

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Marvika Utvikling Holding AS	300	100%
Sum	300	100%

Alle aksjer er eid av morselskapet Marvika Utvikling Holding AS med forretningsadresse Østre Strandgate 3, 4610 Kristiansand. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Marvika Senter Holding AS fås utlevert. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for Marvika Senter Holding AS da det inngår i konsernregnskapet til Kristiansand Næringssselskap AS.

Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	97 899 458	210 068 441
Sum	97 899 458	210 068 441

Følgende eiendommer er pantsatt:

Eiendommen Gnr. 152, bnr. 432.

Panteeiere: Marvika Senter Bolig AS, Marvika Senter Butikk 1 AS, Marvika Senter Butikk 2 AS, Marvika Senter Butikk 3 AS, Marvika Senter Butikk 4 AS.

Ingen del av gjelden forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.



Marvika Senter Holding AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Tall er oppgitt i hele 1 000

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		44 511 971	-18 822 870
Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	3	38 843	0
Inntektsført konsernbidrag		-45 133 454	0
Nedskrivning aksjer	3	0	10 431 025
Endring i varelager/ prosjekteierdommer		0	-3 605 393
Endring i kundefordringer		-104 820	-44 370
Endring i leverandørgjeld		-3 043 404	1 771 514
Endring i andre tidsavgrensningsposter	6	0	3 730 800
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-3 730 864	-6 539 294
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	3	13 545 627	0
Innbetalinger fordring konsern	2	115 728 134	0
Utbetalinger fordring konsern	2	0	-46 325 532
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		129 273 761	-46 325 532
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av nye banklån	4	0	59 112 054
Utbetaling på banklån	8	-112 168 983	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-112 168 983	59 112 054
Netto endring i kontanter		13 373 914	6 247 228
Kontantbeholdning 01.01		6 983 087	735 860
Kontantbeholdning 31.12		20 357 002	6 983 089
Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		20 357 001	6 983 087
I tillegg har selskapet følgende trekkmuligheter			
Ubenyttet kassekreditt		0	0
Tilgjengelig likviditet	7	20 357 001	6 983 087