



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 249 051  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MARVIKA SENTER BOLIG AS  
Forretningsadresse: Østre Strandgate 3  
4610 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: 11.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1, 2	76 554 595	247 641 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>76 554 595</b>	<b>247 641 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	58 890 391	200 057 051
Annen driftskostnad	3	2 158 281	1 128 224
<b>Sum kostnader</b>		<b>61 048 672</b>	<b>201 185 274</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 505 923</b>	<b>46 456 526</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 956 650	
Annen renteinntekt		13 872	1 587
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 970 522</b>	<b>1 587</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 529 366	64 422
Annen rentekostnad			11
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 529 366</b>	<b>64 433</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 441 156</b>	<b>-62 846</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>17 947 079</b>	<b>46 393 680</b>
Skattekostnad på resultat	5	3 948 357	10 206 610
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 998 722</b>	<b>36 187 070</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>13 998 722</b>	<b>36 187 070</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>13 998 722</b>	<b>36 187 070</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>13 998 722</b>	<b>36 187 070</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		30 563 499	38 429 932
Overført fra annen egenkapital		-16 564 777	-2 242 862



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		13 998 722	36 187 070



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4	52 547 980	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>52 547 980</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>52 547 980</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2	<b>84 364 681</b>	<b>127 159 491</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	22 927	92 234 965
Andre kortsiktige fordringer		501 595	229 082
Konsernfordringer			325 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>524 522</b>	<b>92 789 046</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 956 547	1 231 340
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 956 547</b>	<b>1 231 340</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>86 845 750</b>	<b>221 179 878</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>139 393 729</b>	<b>221 179 878</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	2 500 000	2 500 000
Overkurs	6	62 804 127	62 804 127
Annen innskutt egenkapital	6		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>65 304 127</b>	<b>65 304 127</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	2 115 494	18 680 272
Udisponert resultat			
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 115 494</b>	<b>18 680 272</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>67 419 621</b>	<b>83 984 398</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	423 515	5 095 632
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>423 515</b>	<b>5 095 632</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>423 515</b>	<b>5 095 632</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	1 890 964	4 455 582
Kortsiktig konserngjeld	4	63 750 878	121 403 004
Annen kortsiktig gjeld	2	5 908 751	6 241 261
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>71 550 593</b>	<b>132 099 847</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>71 974 108</b>	<b>137 195 479</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>139 393 729</b>	<b>221 179 878</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 538954

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 249 051  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MARVIKA SENTER BOLIG AS  
Forretningsadresse: Østre Strandgate 3  
4610 KRISTIANSAND S

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: 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: 11.06.2024

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024

---

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: 920 249 051  
MARVIKA SENTER BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1, 2	76 554 595	247 641 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>76 554 595</b>	<b>247 641 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	58 890 391	200 057 051
Annen driftskostnad	3	2 158 281	1 128 224
<b>Sum kostnader</b>		<b>61 048 672</b>	<b>201 185 274</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 505 923</b>	<b>46 456 526</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 956 650	
Annen renteinntekt		13 872	1 587
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 970 522</b>	<b>1 587</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 529 366	64 422
Annen rentekostnad			11
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 529 366</b>	<b>64 433</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 441 156</b>	<b>-62 846</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	3 948 357	10 206 610
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 998 722</b>	<b>36 187 070</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>13 998 722</b>	<b>36 187 070</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>13 998 722</b>	<b>36 187 070</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>13 998 722</b>	<b>36 187 070</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		30 563 499	38 429 932
Overført fra annen egenkapital		-16 564 777	-2 242 862
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 998 722</b>	<b>36 187 070</b>



Organisasjonsnr: 920 249 051  
MARVIKA SENTER BOLIG AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme  
konsern

4

52 547 980

**Sum finansielle  
anleggsmidler**

**52 547 980**

**Sum anleggsmidler**

**52 547 980**

**0**

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

2

84 364 681

127 159 491

##### Fordringer

Kundefordringer  
Andre kortsiktige  
fordringer

2

22 927

92 234 965

Konsernfordringer

501 595

229 082

**Sum fordringer**

**524 522**

325 000

**92 789 046**

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l.

7

1 956 547

1 231 340

**Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende**

**1 956 547**

**1 231 340**

**Sum omløpsmidler**

**86 845 750**

**221 179 878**

**SUM EIENDELER**

**139 393 729**

**221 179 878**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

6, 8

2 500 000

2 500 000

Overkurs

6

62 804 127

62 804 127

Annen innskutt egenkapital

6

**Sum innskutt egenkapital**

**65 304 127**

**65 304 127**

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

6

2 115 494

18 680 272

Udisponert resultat

6

Udekket tap



<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 115 494</b>	<b>18 680 272</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>67 419 621</b>	<b>83 984 398</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	423 515	5 095 632
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>423 515</b>	<b>5 095 632</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>423 515</b>	<b>5 095 632</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	1 890 964	4 455 582
Kortsiktig konserngjeld	4	63 750 878	121 403 004
Annen kortsiktig gjeld	2	5 908 751	6 241 261
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>71 550 593</b>	<b>132 099 847</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>71 974 108</b>	<b>137 195 479</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>139 393 729</b>	<b>221 179 878</b>



Organisasjonsnr: 920 249 051  
MARVIKA SENTER BOLIG 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.



# Årsregnskap 2023

## Marvika Senter Bolig AS

Styreberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter

Org.nr.: 920 249 051



## STYRETS ÅRSBERETNING 2023

Marvika Senter Bolig AS inngår i konsernstrukturen til Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS). Aktiviteten i selskapet er i henhold til KNAS strategier for 2023 og balanserer hensynet til næringsutvikling og avkastning til eier. Selskapet drives fra kontoret i Kristiansand.

Året 2023 har vært preget av krigen i Ukraina, energikrise i Europa, økt inflasjon og arbeid for å få kontroll med inflasjonen og økte renter. Økte renter betyr også økt krav til avkastning (for eiendom ofte uttrykt som yield) og dermed lavere eiendomspriser. I en slik verden skulle vi tro boligprisene falt. Imidlertid har boligprisene i Norge klart seg bemerkelsesverdig bra, det er helt mot slutten av 2023 vi kan se at markedet for kjøp av ny-boliger har fått seg en knekk. Byggekostnadene har også, sammen med inflasjonen, økt betydelig. Dette har resultert i få igangsatte boligprosjekter, som antagelig er en av grunnene til at boligprisene har holdt seg sterke gjennom året.

Selskapets eneste virksomhet er byggeprosjekt på Marvika Torv. Dette prosjektet ble ferdigstilt tidlig i 2023, og prosjektet er nå inne i garantiperioden med fokus på kvalitetsoppfølging og salg av de siste leilighetene. Det var pr 31.12.23 for alle byggetrinnene kun 12 usolgte leiligheter av totalt 147 leiligheter. Antall usolgte leiligheter er ytterligere redusert til 9 ved utgangen av april 2024.

**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):** Den nye åpenhetsloven ivaretas gjennom et helhetlig arbeid på konsernnivå, med å kartlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold i virksomheten og produkter/tjenester knyttet til virksomhetens leverandørkjede. På hjemmesiden til Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) offentliggjøres en redegjørelse for aktsomhetsvurderingene i henhold til lovens krav, hvor også Marvika Senter Bolig AS er en del.

Selskapet er seg bevisst de miljømessige utfordringer og forpliktelser som ligger i en slik utbyggingsvirksomhet som drives. 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. KNAS som helhet søker videre å påvirke estetisk utforming av bygg og anlegg og å bidra til forbedret byggeskikk ved å stille krav til materialvalg og utforming.

**Markedsrisiko:** Selskapet er, som de fleste andre eiendomsselskap, eksponert for endringer i eiendomsverdier og etterspørsel basert på utvikling i makroøkonomien. Endringer i makroøkonomiske indikatorer kan ha direkte innvirkning på selskapets økonomiske stilling, betydelig økte renter kan føre til mindre betalingsvillighet hos potensielle leilighetskjøpere. Selskapets risiko er imidlertid begrenset til de resterende 9 usolgte leilighetene.

**Kredittisiko** er risiko for tap knyttet til kredittgivning, som i selskapets tilfelle er begrenset. **Likviditetsrisiko:** Selskapet har god kontantstrøm og godt salg av leiligheter, også i 2023 som har vært et utfordrende år for nyboligsalg på landsbasis. Selskapet har en forsvarlig drift og egenkapital, og låneopptrekk i bank er nedbetalt.

Selskapets virksomhet omsatte i 2023 for 77 MNOK som resulterte i et resultat på 14 MNOK, tilsvarende tall for 2022 var hhv. 248 MNOK og 36 MNOK. Selskapets omsetning kommer i sin helhet fra salg av leiligheter og parkeringsplasser. Tredje og siste byggetrinn ble overlevert januar 2023 og selskapet har utelukkende salgsklare leiligheter igjen. På dato for avleggelse av årsberetningene er 94% av alle leilighetene i prosjektet solgt.

Egenkapitalen ble redusert fra 84 MNOK i 2022 til 67 MNOK i 2023. Begrunnelsen for nedgangen i egenkapital tross det gode årsresultatet er at det er avgitt konsernbidrag til andre selskaper i konsernet på 31 MNOK. Egenkapitalandelen er 48% per 31.12.2023. Basert på selskapets bokførte totalkapital på 139 MNOK utgjør driftsresultatet på 15 MNOK en avkastning på 11 pst på totalkapitalen. Tilsvarende er avkastningen på egenkapitalen 21 pst basert på et årsresultat på 14 MNOK.



Selskapet har ved utgangen av 2023 tilgjengelige bankinnskudd på 1,9 MNOK. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter ble 150 MNOK i 2023 mot 103 MNOK i 2022. Den positive kontantstrømmen skapes av overlevering av leiligheter i byggetrinn tre tidlig 2023. Mottatte oppgjør for leiligheter er benyttet på tilbakebetaling på gjeld til morselskapet som har 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.

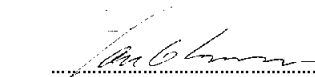
Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder på konsernnivå, som også gjelder for selskapet.

**ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER:** Styret foreslår følgende disponering av årsresultat for 2023 (hele 1000):

Årsresultat	13 999
Avsatt konsernbidrag	30 563
Overført fra annen egenkapital	16 565

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde for virksomhetens resultat for 2023 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, 3. mai 2024

  
Jan Omli Larsen  
Styreleder



## Resultatregnskap

Marvika Senter Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1, 2	76 554 595	247 641 800
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>76 554 595</b>	<b>247 641 800</b>
Varekostnad	2	58 890 391	200 057 051
Annen driftskostnad	3	2 158 281	1 128 224
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>61 048 672</b>	<b>201 185 274</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 505 923</b>	<b>46 456 526</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 956 650	0
Annen renteinntekt		13 872	1 587
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 529 366	64 422
Annen rentekostnad		0	11
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>2 441 156</b>	<b>-62 846</b>
Resultat før skattekostnad		17 947 079	46 393 680
Skattekostnad på resultat	5	3 948 357	10 206 610
<b>Resultat</b>		<b>13 998 722</b>	<b>36 187 070</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>13 998 722</b>	<b>36 187 070</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		30 563 499	38 429 932
Overført fra annen egenkapital		16 564 777	2 242 862
<b>Sum overføringer</b>		<b>13 998 722</b>	<b>36 187 070</b>



## Balanse

Marvika Senter Bolig AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	4	52 547 980	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>52 547 980</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>52 547 980</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjektbeholdning	2	84 364 681	127 159 491
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	22 927	92 234 965
Kundefordringer konsern		0	325 000
Andre kortsiktige fordringer		501 595	229 082
<b>Sum fordringer</b>		<b>524 522</b>	<b>92 789 046</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 956 547	1 231 340
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>86 845 750</b>	<b>221 179 878</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>139 393 729</b>	<b>221 179 878</b>

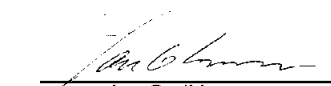


## Balanse

Marvika Senter Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	2 500 000	2 500 000
Overkurs	6	62 804 127	62 804 127
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>65 304 127</b>	<b>65 304 127</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	2 115 494	18 680 272
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 115 494</b>	<b>18 680 272</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>67 419 621</b>	<b>83 984 398</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	423 515	5 095 632
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>423 515</b>	<b>5 095 632</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	1 890 964	4 455 582
Konserngjeld	4	63 750 878	121 403 004
Annen kortsiktig gjeld	2	5 908 751	6 241 261
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>71 550 593</b>	<b>132 099 847</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>71 974 108</b>	<b>137 195 479</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>139 393 729</b>	<b>221 179 878</b>

Kristiansand, 03.05.2024  
Styret i Marvika Senter Bolig AS

  
Jan Omli Larsen  
styreleder



## Marvika Senter Bolig AS

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Tall er oppgitt i hele 1 000

	Note	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		17 947 079	46 393 680
Endring i varelager/ prosjekteiendommer	2	42 794 810	51 507 748
Endring i kundefordringer	2	92 537 038	12 994 470
Endring i leverandørgjeld		-2 897 128	-17 270 025
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-272 513	8 971 389
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>150 109 286</b>	<b>102 597 262</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetaling gjeld konsernselskap	6	-149 384 079	-102 942 122
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-149 384 079</b>	<b>-102 942 122</b>
<b>Netto endring i kontanter</b>		<b>725 207</b>	<b>-344 860</b>
Kontantbeholdning 01.01		1 231 340	1 576 199
Bankbeholdning tilført ved fusjon		0	0
<b>Kontantbeholdning 31.12</b>		<b>1 956 547</b>	<b>1 231 340</b>
<b>Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 956 547	1 231 340
<b>I tillegg har selskapet følgende trekkmuligheter</b>			
Ubenyttet kassekreditt		0	0
<b>Tilgjengelig likviditet</b>	7	<b>1 956 547</b>	<b>1 231 340</b>



**Marvika Senter Bolig AS**

**920 249 051**

## **Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet er heleid av Marvika Senter Holding AS.

### **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 skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### **Inntekter**

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. For inntekt fra anleggskontrakter vises til dette avsnittet.

### **Skatt**

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

### **Klassifisering og vurdering av 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 opptrekk uten noen nærmere vurdering av lånets løpetid. Dette 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.

#### **Varelager - Prosjektbeholdning**

Varelageret består av påløpte kostnader på igangværende prosjekter, inklusiv tomtekostnaden. Byggelånsrenter inngår i prosjektkostnader fra tidspunkt for oppstart av prosjektet.

#### **Anleggskontrakter**



## Marvika Senter Bolig AS

920 249 051

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings-metode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som forventes å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

I balansen er opptjent ikke fakturerte inntekter medtatt under kundefordringer. Forskuddsfakturert produksjon er medtatt under annen kortsiktig gjeld. Inntekt fra anleggskontrakter inngår i salgsinntekt i resultatregnskapet.

### Egenregiprojekter

I egenregiprojekter hvor byggeprosessen er påbegynt og en vesentlig del av prosjektet er solgt foretas det inntektsføring av resultat basert på forventet sluttresultat og salgsgrad i prosjektet.

### 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.

## Note 1 Driftsinntekter

	2023	2022
Salgsinntekter egenregiprojekter	76 554 595	247 641 800
<b>Sum</b>	<b>76 554 595</b>	<b>247 641 800</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	76 554 595	247 641 800
<b>Sum</b>	<b>76 554 595</b>	<b>247 641 800</b>



Marvika Senter Bolig AS

920 249 051

## Note 2 Prosjektbeholdning

Selskapet hadde ved utgangen av 2022 et pågående byggeprosjekt der man bygger leiligheter for salg i tre byggetrinn. Siste byggetrinn ble overlevert i 1. kvartal 2023. Prosjektet er vurdert som et prosjekt i egenregi med løpende salg og uttak fra lager. Lager av ikke solgte enheter pr.31.12. 2023 er vurdert som varelager.

i 2023 er det således ikke benyttet løpende avregningsmetode, så dette var kun relevant for siste byggetrinn i 2022. Det er gjort en avsetning knyttet til estimerte restkostnader for solgte enheter og en garantiavsetning i garantiperioden.

Resultatposter	2023	2022
Vederlag overleverte enheter	168 455 000	155 371 600
Salgsinntekter periodisert	-92 189 110	92 189 109
Varekostnader periodisert	0	-76 527 099
Varekostnad overleverte enheter	-53 821 622	-115 326 190
Avsetning prosjektkost solgte leiligheter	-3 675 000	-6 241 261
<b>Netto resultateffekt</b>	<b>18 769 269</b>	<b>49 466 159</b>

### Balanseposter konsern

Opptjent salg ikke overleverte leiligheter	0	92 189 109
Forskuddsbetalinger fra kjøpere	0	0
<b>Sum fordring knyttet til prosjekt</b>	<b>0</b>	<b>92 189 109</b>

## Note 3 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 2023 NOK 596 750(inkl. mva).

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

Selskapet har kostnadsført kr 72 199, inkl. mva i revisjonshonorar i 2023.  
Selskapet har kostnadsført kr 124 406, inkl. mva i revisjonshonorar i 2022.

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Marvika Senter Holding AS	0	0	52 547 980	325 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52 547 980</b>	<b>325 000</b>
	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2023	2022	2023	2022

Side 7



<b>Marvika Senter Bolig AS</b>				<b>920 249 051</b>
Lån til Kristiansand Næringssselskap AS	1 846 750	0	20 431 216	19 226 850
Lån til Marvika Senter Holding AS	0	0	0	52 907 011
Lån til Marvika Senter Butikk 1 AS	0	0	755 964	0
Lån til Marvika Senter Butikk 2 AS	0	0	1 678 670	0
Lån til Marvika Senter Butikk 3 AS	0	0	689 040	0
Lån til Marvika Senter Butikk 4 AS	0	0	1 012 016	0
Skyldig konsernbidrag	0	0	39 183 973	49 269 144
<b>Sum</b>	<b>1 846 750</b>	<b>0</b>	<b>63 750 878</b>	<b>121 403 004</b>

Det er avtalt at konsernmellomværende forrentes med tilsvarende rente som morselskapet har i sitt eksterne lån. Avdragsplan er ikke avtalt.

## Note 5 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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Tilvirkningskontrakter	0	18 254 226	18 254 226
Varebeholdning	1 925 068	4 907 736	2 982 668
<b>Sum</b>	<b>1 925 068</b>	<b>23 161 962</b>	<b>21 236 894</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>1 925 068</b>	<b>23 161 962</b>	<b>21 236 894</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>-423 515</b>	<b>-5 095 632</b>	<b>-4 672 117</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		17 947 079	46 393 680
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		21 236 894	2 875 463
Avgitt konsernbidrag		-39 183 973	-49 269 143
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		8 620 474	10 839 212
Endring i utsatt skattefordel		-4 672 117	-632 602
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>3 948 357</b>	<b>10 206 610</b>
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		8 620 474	10 839 212
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		-8 620 474	-10 839 212
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



Marvika Senter Bolig AS

920 249 051

## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	2 500 000	62 804 127	18 680 273	83 984 398
Årets resultat	0	0	13 998 722	13 998 722
Avgitt konsernbidrag	0	0	-30 563 499	-30 563 499
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>2 500 000</b>	<b>62 804 127</b>	<b>2 115 494</b>	<b>67 419 621</b>

## Note 7 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.2023.

## Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 2 500 000 består av 100 aksjer à kr. 25 000. Alle aksjer har like rettigheter.

### Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2023

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Marvika Senter Holding AS	100	100%
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

Alle aksjer er eid av morselskapet Marvika Senter Holding AS med forretningsadresse Østre Strandgate 3, 4610 Kristiansand. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Marvika Senter Bolig AS fås utlevert.



**KPMG AS**  
Quadrum – Vestre Standgate 67  
N-4812 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Marvika Senter Bolig AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marvika Senter Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 (ledelsen) er ansvarlig 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 regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder

#### Offices in:

© 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.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bøde	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: ONVYJ-3POBB-5A4VD-YK5AE-01A3B-U6TML



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 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 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 revisjons handlinger 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

KPMG AS

Øystein M. Ore  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: ONVYJ-3POBB-5A4VD-YK5AE-01A3B-U6TML



## 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."

### Ore, Øystein Mikal

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1054110

IP: 88.90.xxx.xxx

2024-05-08 18:53:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ONVYJ-3P0BB-5A4VD-YK5AE-01A3B-U6TML

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>