



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 881 169 762
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARINELLA EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Odd Carling
Nedre Bogenvei 14
3150 TOLVSRØD

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Odd Carling
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2024

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, 22.12.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		1 676 229	1 396 583
Annen driftsinntekt		11 236 507	4 248 913
Sum inntekter		12 912 736	5 645 496
Kostnader			
Lønnskostnad	1	4 934	2 273
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	729 662	1 010 103
Annen driftskostnad	1	3 132 527	1 172 088
Sum kostnader		3 867 123	2 184 464
Driftsresultat		9 045 614	3 461 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 323	70 555
Annen finansinntekt		1 067 595	1 440 843
Sum finansinntekter		1 074 919	1 511 398
Annen rentekostnad		495 350	340 324
Annen finanskostnad		1 357 520	608 693
Sum finanskostnader		1 852 870	949 017
Netto finans		-777 951	562 381
Ordinært resultat før skattekostnad		8 267 663	4 023 413
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 267 663	4 023 413
Årsresultat	4	8 267 663	4 023 413
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 267 663	4 023 413
Totalresultat		8 267 663	4 023 413
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap		8 267 663	4 023 413
Sum overføringer og disponeringer		8 267 663	4 023 413



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	15 900 390	23 140 148
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	547 083	72 348
Sum varige driftsmidler		16 447 473	23 212 496
Sum anleggsmidler		16 447 473	23 212 496
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		95 885	89 701
Sum fordringer		95 885	89 701
Investeringer			
Markedsbaserte obligasjoner	5	11 420 418	10 846 317
Sum investeringer		11 420 418	10 846 317
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	8 076 448	9 591 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 076 448	9 591 719
Sum omløpsmidler		19 592 751	20 527 737
SUM EIENDELER		36 040 225	43 740 233
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	610 000	610 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overkurs		19 434 742	19 434 742
Sum innskutt egenkapital		20 044 742	20 044 742
Opptjent egenkapital			
Udisponert resultat			
Udekket tap		3 895 841	12 163 504
Sum opptjent egenkapital		-3 895 841	-12 163 504
Sum egenkapital	4, 7	16 148 901	7 881 238
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	14 474 493	29 105 809
Sum annen langsiktig gjeld		14 474 493	29 105 809
Sum langsiktig gjeld		14 474 493	29 105 809
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		1 379	1 379
Annen kortsiktig gjeld		5 415 452	6 751 807
Sum kortsiktig gjeld		5 416 831	6 753 186
Sum gjeld		19 891 324	35 858 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 040 225	43 740 233



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 318412

Enheten

Organisasjonsnummer: 881 169 762
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARINELLA EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Odd Carling
Nedre Bogenvei 14
3150 TOLVSRØD

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Odd Carling
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2024

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, 04.03.2024



Organisasjonsnr: 881 169 762
MARINELLA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		1 676 229	1 396 583
Annen driftsinntekt		11 236 507	4 248 913
Sum inntekter		12 912 736	5 645 496
Kostnader			
Lønnskostnad	1	4 934	2 273
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	729 662	1 010 103
Annen driftskostnad	1	3 132 527	1 172 088
Sum kostnader		3 867 123	2 184 464
Driftsresultat		9 045 614	3 461 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 323	70 555
Annen finansinntekt		1 067 595	1 440 843
Sum finansinntekter		1 074 919	1 511 398
Annen rentekostnad		495 350	340 324
Annen finanskostnad		1 357 520	608 693
Sum finanskostnader		1 852 870	949 017
Netto finans		-777 951	562 381
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	8 267 663	4 023 413
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 267 663	4 023 413
Årsresultat	4	8 267 663	4 023 413
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 267 663	4 023 413
Totalresultat		8 267 663	4 023 413
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		8 267 663	4 023 413
Sum overføringer og disponeringer		8 267 663	4 023 413



Organisasjonsnr: 881 169 762
MARINELLA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 2 15 900 390 23 140 148

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 2 547 083 72 348

Sum varige driftsmidler 16 447 473 23 212 496

Sum anleggsmidler 16 447 473 23 212 496

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 95 885 89 701

Sum fordringer 95 885 89 701

Investeringer

Markedsbaserte obligasjoner 5 11 420 418 10 846 317

Sum investeringer 11 420 418 10 846 317

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 5 8 076 448 9 591 719

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 8 076 448 9 591 719**

Sum omløpsmidler 19 592 751 20 527 737

SUM EIENDELER 36 040 225 43 740 233

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6 610 000 610 000

Overkurs 19 434 742 19 434 742

Sum innskutt egenkapital 20 044 742 20 044 742

Opptjent egenkapital

Udisponert resultat

Udekket tap 3 895 841 12 163 504



Sum opptjent egenkapital		-3 895 841	-12 163 504
Sum egenkapital	4, 7	16 148 901	7 881 238
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	14 474 493	29 105 809
Sum annen langsiktig gjeld		14 474 493	29 105 809
Sum langsiktig gjeld		14 474 493	29 105 809
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		1 379	1 379
Annen kortsiktig gjeld		5 415 452	6 751 807
Sum kortsiktig gjeld		5 416 831	6 753 186
Sum gjeld		19 891 324	35 858 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 040 225	43 740 233



Organisasjonsnr: 881 169 762
MARINELLA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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 2022

Marinella Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Org.nr.: 881 169 762



Marinella Eiendom AS				
Resultatregnskap				
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021	
Leieinntekt		1 676 229	1 396 583	
Annen driftsinntekt		11 236 507	4 248 913	
Sum driftsinntekter		<u>12 912 736</u>	<u>5 645 496</u>	
Lønnskostnad	1	4 934	2 273	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	729 662	1 010 103	
Annen driftskostnad	1	3 132 527	1 172 088	
Sum driftskostnader		<u>3 867 123</u>	<u>2 184 464</u>	
Driftsresultat		<u>9 045 614</u>	<u>3 461 032</u>	
Finansinntekter og finanskostnader				
Annen renteinntekt		7 323	70 555	
Annen finansinntekt		1 067 595	1 440 843	
Annen rentekostnad		495 350	340 324	
Annen finanskostnad		1 357 520	608 693	
Resultat av finansposter		<u>-777 951</u>	<u>562 381</u>	
Resultat før skattekostnad		8 267 663	4 023 413	
Resultat		<u>8 267 663</u>	<u>4 023 413</u>	
Årets resultat	4	<u>8 267 663</u>	<u>4 023 413</u>	
Overføringer				
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		8 267 663	4 023 413	
Sum overføringer		<u>8 267 663</u>	<u>4 023 413</u>	

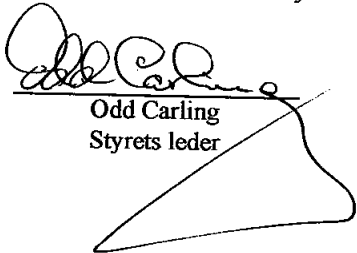



Marinella Eiendom AS			
Balanse			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	15 900 390	23 140 148
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	547 083	72 348
Sum varige driftsmidler		<u>16 447 473</u>	<u>23 212 496</u>
Sum anleggsmidler		<u>16 447 473</u>	<u>23 212 496</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		95 885	89 701
Sum fordringer		<u>95 885</u>	<u>89 701</u>
Investeringer			
Markedsbaserte obligasjoner	5	11 420 418	10 846 317
Sum investeringer		<u>11 420 418</u>	<u>10 846 317</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	8 076 448	9 591 719
Sum omløpsmidler		<u>19 592 751</u>	<u>20 527 737</u>
Sum eiendeler		<u>36 040 225</u>	<u>43 740 233</u>



Marinella Eiendom AS			
Balanse			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	610 000	610 000
Overkurs		19 434 742	19 434 742
Sum innskutt egenkapital		<u>20 044 742</u>	<u>20 044 742</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-3 895 841	-12 163 504
Sum opptjent egenkapital		<u>-3 895 841</u>	<u>-12 163 504</u>
Sum egenkapital	4, 7	<u>16 148 901</u>	<u>7 881 238</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	14 474 493	29 105 809
Sum annen langsiktig gjeld		<u>14 474 493</u>	<u>29 105 809</u>
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		1 379	1 379
Annen kortsiktig gjeld		5 415 452	6 751 807
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 416 831</u>	<u>6 753 186</u>
Sum gjeld		<u>19 891 324</u>	<u>35 858 995</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>36 040 225</u>	<u>43 740 233</u>

Tønsberg, 27.02.2024
Styret i Marinella Eiendom AS


Odd Carling
Styrets leder


Anne E. Alfsen Carling
Styremedlem

Marinella Eiendom AS Side 4



Marinella Eiendom AS

Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

Driftsinntekter

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

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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

**Marinella Eiendom AS**

Noter til regnskapet

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	0	8 784
Arbeidsgiveravgift	1 379	1 379
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	3 555	-7 890
Sum	4 934	2 273

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0,0 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

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

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom	Transport- midler	Inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.	40 426 135	318 460	250 381	40 994 976
Tilgang / avgang	-13 167 591	541 882	0	-12 625 709
Samlede avskrivninger per 31.12.	11 358 154	363 966	199 674	11 921 794
Balanseført verdi per 31.12.	15 900 390	496 376	50 707	16 447 473
Årets avskrivning	662 516	54 469	12 677	729 662
Avskrivningssats ordinære avskrivninger	4%	20%	20%	

**Marinella Eiendom AS**

Noter til regnskapet

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	8 267 663	4 023 413
Permanente forskjeller	3 441	-151 718
Endring i midlertidige forskjeller	-7 711 372	-2 518 643
Anvendelse av fremførbart underskudd	-559 732	-1 353 052
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-59 024	-216 412	-157 388
Gevinst- og tapskonto	14 357 888	6 803 903	-7 553 984
Sum	14 298 863	6 587 491	-7 711 372

Akkumulert fremførbart underskudd	-17 722 956	-18 282 688	-559 732
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 424 093	11 695 196	8 271 104

Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0
-----------------------------------	----------	----------	----------

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2021	610 000	19 434 742	-12 163 504	7 881 238
Årets resultat			8 267 663	8 267 663
Pr. 31.12.2022	610 000	19 434 742	-3 895 841	16 148 901

**Marinella Eiendom AS**

Noter til regnskapet

Note 5 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Langsiktig gjeld med forfall etter 5 år	14 474 493	29 105 809
Pant i eiendom	750 000	750 000
Pant i bankinnskudd	3 439 127	3 200 718
Pant i obligasjoner	11 420 418	10 846 317

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Marinella Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	610	610 000
Sum	1 000		610 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
AS Torvgaten 13	901	90,1	90,1
Anne E. Alfsen Carling	99	9,9	9,9
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Anne E. Alfsen Carling	Styremedlem	99
Totalt antall aksjer		99

Aksjene i AS Torvgaten 13 eies 100 % av styrets leder, Odd Carling.

Note 7 Fortsatt drift

Selskapet er påvirket av ettervirkningene etter koronasituasjonen som oppstod i 2020 samt uroligheter i Europa. Styret er av den oppfatning av det foreligger merverdier i selskapets eiendommer i Frankrike, Selskapet vurderer at utsiktene for årene fremover er relativt gode og gir grunnlag for fortsatt drift.



ÅRSBERETNING 2022

for

Marinella Eiendom AS

Virksomhetens art og hvor den drives

Marinella Eiendom AS driver kjøp, salg, utvikling, utleie og drift av fast eiendom, samt annen beslektet virksomhet i og utenfor Norge, herunder konsulent- og annen tjenesteytende virksomhet innenfor eiendomsutvikling. Virksomheten drives fra lokaler i Tønsberg kommune.

Selskapets utvikling og resultat

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2022. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling.

Fortsatt Drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2022. Årets resultatregnskap viser overskudd, og selskapets positive egenkapital økes ytterligere som følge av dette. Det er videre styrets vurdering at eiendelenes virkelige verdier er langt høyere enn bokførte verdier, og den reelle egenkapitalen i selskapet er således høyere enn regnskapet viser.

Arbeidsmiljø

Det har vært 2 ansatte i selskapet i 2022. Arbeidsmiljøet anses som godt, og det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Likestilling

Det er ikke iverksatt særskilte tiltak vedrørende likestilling i bedriften.

Ytre miljø

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø.

-/2



- 2 -

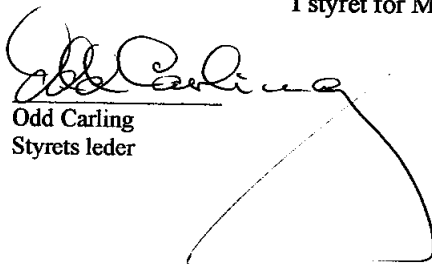
Disponeringer

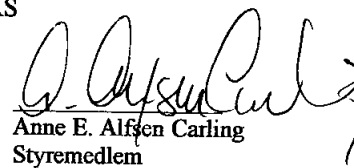
Styret foreslår følgende disponeringer:

<u>Overført til udekket tap</u>	<u>kr 8.267.663,-</u>
Sum overført	kr 8.267.663,-

Tolvsrød, den 27. februar 2024

I styret for Marinella Eiendom AS


Odd Carling
Styrets leder


Anne E. Alfsen Carling
Styremedlem



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

Til generalforsamlingen i
Marinella Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marinella Eiendom AS som viser et overskudd på kr 8 267 663. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir 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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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 øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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.

Telefon: +47 66 84 88 40
E-mail: firmapost@stiansen.no
www.stiansen.no

Postadr.: Postboks 174, N-1378 Nesbru
Revisor-/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening





Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Nesbru, 27. februar 2024

Stiansen & Co AS

Hanne With Bjørnstad

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)





Elektronisk signatur

Signert av

BJØRNSTAD, HANNE WITH
Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/01/2024 11:23:44

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsregnskap 2022

Marinella Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Org.nr.: 881 169 762



Marinella Eiendom AS			
Resultatregnskap			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt		1 676 229	1 396 583
Annen driftsinntekt		11 236 507	4 248 913
Sum driftsinntekter		12 912 736	5 645 496
Lønnskostnad	1	4 934	2 273
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	729 662	1 010 103
Annen driftskostnad	1	3 132 527	1 172 088
Sum driftskostnader		3 867 123	2 184 464
Driftsresultat		9 045 614	3 461 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 323	70 555
Annen finansinntekt		1 067 595	1 440 843
Annen rentekostnad		495 350	340 324
Annen finanskostnad		1 357 520	608 693
Resultat av finansposter		-777 951	562 381
Resultat før skattekostnad		8 267 663	4 023 413
Resultat		8 267 663	4 023 413
Årets resultat	4	8 267 663	4 023 413
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		8 267 663	4 023 413
Sum overføringer		8 267 663	4 023 413



Marinella Eiendom AS			
Balanse			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	15 900 390	23 140 148
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	547 083	72 348
Sum varige driftsmidler		<u>16 447 473</u>	<u>23 212 496</u>
Sum anleggsmidler		<u>16 447 473</u>	<u>23 212 496</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		95 885	89 701
Sum fordringer		<u>95 885</u>	<u>89 701</u>
Investeringer			
Markedsbaserte obligasjoner	5	11 420 418	10 846 317
Sum investeringer		<u>11 420 418</u>	<u>10 846 317</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	8 076 448	9 591 719
Sum omløpsmidler		<u>19 592 751</u>	<u>20 527 737</u>
Sum eiendeler		<u>36 040 225</u>	<u>43 740 233</u>



Marinella Eiendom AS			
Balanse			
	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	610 000	610 000
Overkurs		19 434 742	19 434 742
Sum innskutt egenkapital		20 044 742	20 044 742
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-3 895 841	-12 163 504
Sum opptjent egenkapital		-3 895 841	-12 163 504
Sum egenkapital	4, 7	16 148 901	7 881 238
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	14 474 493	29 105 809
Sum annen langsiktig gjeld		14 474 493	29 105 809
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		1 379	1 379
Annen kortsiktig gjeld		5 415 452	6 751 807
Sum kortsiktig gjeld		5 416 831	6 753 186
Sum gjeld		19 891 324	35 858 995
Sum egenkapital og gjeld		36 040 225	43 740 233
Tønsberg, 27.02.2024 Styret i Marinella Eiendom AS			
_____ Odd Carling Styrets leder		_____ Anne E. Alfsen Carling Styremedlem	
Marinella Eiendom AS		Side 4	



Marinella Eiendom AS

Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

Driftsinntekter

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

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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.



Marinella Eiendom AS

Noter til regnskapet

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	0	8 784
Arbeidsgiveravgift	1 379	1 379
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	3 555	-7 890
Sum	4 934	2 273

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0,0 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

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

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom	Transport- midler	Inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.	40 426 135	318 460	250 381	40 994 976
Tilgang / avgang	-13 167 591	541 882	0	-12 625 709
Samlede avskrivninger per 31.12.	11 358 154	363 966	199 674	11 921 794
Balanseført verdi per 31.12.	15 900 390	496 376	50 707	16 447 473
Årets avskrivning	662 516	54 469	12 677	729 662
Avskrivningssats ordinære avskrivninger	4%	20%	20%	

**Marinella Eiendom AS**

Noter til regnskapet

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	8 267 663	4 023 413
Permanente forskjeller	3 441	-151 718
Endring i midlertidige forskjeller	-7 711 372	-2 518 643
Anvendelse av fremførbart underskudd	-559 732	-1 353 052
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-59 024	-216 412	-157 388
Gevinst – og tapskonto	14 357 888	6 803 903	-7 553 984
Sum	14 298 863	6 587 491	-7 711 372
Akkumulert fremførbart underskudd	-17 722 956	-18 282 688	-559 732
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 424 093	11 695 196	8 271 104
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2021	610 000	19 434 742	-12 163 504	7 881 238
Årets resultat			8 267 663	8 267 663
Pr. 31.12.2022	610 000	19 434 742	-3 895 841	16 148 901

**Marinella Eiendom AS**

Noter til regnskapet

Note 5 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Langsiktig gjeld med forfall etter 5 år	14 474 493	29 105 809
Pant i eiendom	750 000	750 000
Pant i bankinnskudd	3 439 127	3 200 718
Pant i obligasjoner	11 420 418	10 846 317

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Marinella Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	610	610 000
Sum	1 000		610 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
AS Torvgaten 13	901	90,1	90,1
Anne E. Alfsen Carling	99	9,9	9,9
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Anne E. Alfsen Carling	Styremedlem	99
Totalt antall aksjer		99

Aksjene i AS Torvgaten 13 eies 100 % av styrets leder, Odd Carling.

Note 7 Fortsatt drift

Selskapet er påvirket av ettervirkningene etter koronasituasjonen som oppstod i 2020 samt uroligheter i Europa. Styret er av den oppfatning av det foreligger merverdier i selskapets eiendommer i Frankrike, Selskapet vurderer at utsiktene for årene fremover er relativt gode og gir grunnlag for fortsatt drift.