



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 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	1, 2	247 641 800	275 412 611
Sum inntekter		247 641 800	275 412 611
Kostnader			
Varekostnad	2	200 057 051	233 229 485
Annen driftskostnad	3	1 128 224	1 038 144
Sum kostnader		201 185 274	234 267 629
Driftsresultat		46 456 526	41 144 982
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 587	
Sum finansinntekter		1 587	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		64 422	
Annen rentekostnad		11	
Sum finanskostnader		64 433	
Netto finans		-62 846	
Ordinært resultat før skattekostnad		46 393 680	41 144 982
Skattekostnad på resultat	4	10 206 610	9 051 897
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 187 070	32 093 085
Årsresultat	5	36 187 070	32 093 085
Årsresultat etter minoritetsinteresser		36 187 070	32 093 085
Totalresultat		36 187 070	32 093 085
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		38 429 932	16 495 083
Avsatt til annen egenkapital			15 598 002
Overført fra annen egenkapital		-2 242 862	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		36 187 070	32 093 085



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		2 421 299
Sum finansielle anleggsmidler			2 421 299
Sum anleggsmidler		0	2 421 299
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	127 159 491	178 667 239
Fordringer			
Kundefordringer	2	92 234 965	105 554 435
Andre kortsiktige fordringer		229 082	537 912
Konsernfordringer		325 000	
Sum fordringer		92 789 046	106 092 348
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 231 340	1 576 199
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 231 340	1 576 199
Sum omløpsmidler		221 179 878	286 335 785
SUM EIENDELER		221 179 878	288 757 084
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	2 500 000	2 500 000
Overkurs	5	62 804 127	62 804 127
Annen innskutt egenkapital	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		65 304 127	65 304 127
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	18 680 272	20 923 135
Udisponert resultat			
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		18 680 272	20 923 135
Sum egenkapital		83 984 398	86 227 261
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	5 095 632	5 728 234
Sum avsetninger for forpliktelser		5 095 632	5 728 234
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		5 095 632	5 728 234
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	4 455 582	21 725 607
Kortsiktig konserngjeld	6	121 403 004	175 075 982
Annen kortsiktig gjeld	2	6 241 261	
Sum kortsiktig gjeld		132 099 847	196 801 589
Sum gjeld		137 195 479	202 529 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		221 179 878	288 757 084



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 523532

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 13.06.2023

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 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: 920 249 051
MARVIKA SENTER BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2	247 641 800	275 412 611
Sum inntekter		247 641 800	275 412 611
Kostnader			
Varekostnad	2	200 057 051	233 229 485
Annen driftskostnad	3	1 128 224	1 038 144
Sum kostnader		201 185 274	234 267 629
Driftsresultat		46 456 526	41 144 982
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 587	
Sum finansinntekter		1 587	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		64 422	
Annen rentekostnad		11	
Sum finanskostnader		64 433	
Netto finans		-62 846	
Ordinært resultat før skattekostnad		46 393 680	41 144 982
Skattekostnad på resultat	4	10 206 610	9 051 897
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 187 070	32 093 085
Årsresultat	5	36 187 070	32 093 085
Årsresultat etter minoritetsinteresser		36 187 070	32 093 085
Totalresultat		36 187 070	32 093 085
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		38 429 932	16 495 083
Avsatt til annen egenkapital			15 598 002
Overført fra annen egenkapital		-2 242 862	
Sum overføringer og disponeringer		36 187 070	32 093 085



Organisasjonsnr: 920 249 051
MARVIKA SENTER BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	6		2 421 299
---------------------------------	---	--	-----------

Sum finansielle anleggsmidler			2 421 299
--------------------------------------	--	--	------------------

Sum anleggsmidler		0	2 421 299
--------------------------	--	----------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	2	127 159 491	178 667 239
-----------	---	-------------	-------------

Fordringer

Kundefordringer	2	92 234 965	105 554 435
-----------------	---	------------	-------------

Andre kortsiktige fordringer		229 082	537 912
------------------------------	--	---------	---------

Konsernfordringer		325 000	
-------------------	--	---------	--

Sum fordringer		92 789 046	106 092 348
-----------------------	--	-------------------	--------------------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	1 231 340	1 576 199
-------------------------------	---	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 231 340	1 576 199
--	--	------------------	------------------

Sum omløpsmidler		221 179 878	286 335 785
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		221 179 878	288 757 084
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 8	2 500 000	2 500 000
--------------	------	-----------	-----------

Overkurs	5	62 804 127	62 804 127
----------	---	------------	------------

Annen innskutt egenkapital	5		
----------------------------	---	--	--

Sum innskutt egenkapital		65 304 127	65 304 127
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	18 680 272	20 923 135
-------------------	---	------------	------------

Udisponert resultat			
---------------------	--	--	--

Udekket tap	5		
-------------	---	--	--



Sum opptjent egenkapital		18 680 272	20 923 135
Sum egenkapital		83 984 398	86 227 261
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	5 095 632	5 728 234
Sum avsetninger for forpliktelseser		5 095 632	5 728 234
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		5 095 632	5 728 234
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	4 455 582	21 725 607
Kortsiktig konserngjeld	6	121 403 004	175 075 982
Annen kortsiktig gjeld	2	6 241 261	
Sum kortsiktig gjeld		132 099 847	196 801 589
Sum gjeld		137 195 479	202 529 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		221 179 878	288 757 084



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.



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 Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marvika Senter Bolig 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 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 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:

Oslø	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ållå	Finnsnes	Molde	Trøndheim
Årendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Låsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	



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.

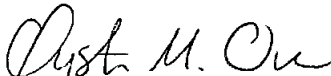
Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- 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 risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende 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 Bolig AS inngår i konsernstrukturen til Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS). 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 seriøsitet i arbeidslivet (seriøsitetsbestemmelser), 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 bydelscenter.

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 aktsomhetsvurderingene i henhold til lovens krav, hvor også Marvika Senter Bolig 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, som de fleste andre eiendomsselskap, eksponert for endringer i eiendomsverdier og etterspørsel basert på utvikling i makroøkonomien. Fallende 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 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 og rentebærende gjeld. Ved utløp av regnskapsåret er prosjektet i avslutningsfasen, tilgjengelig låneramme vurderes som god, og låneopptrekk er begrenset.

Selskapets virksomhet omsatte i 2022 for 248 MNOK som resulterte i et resultat på 36 MNOK, tilsvarende tall for 2021 var hhv. 275 MNOK og 32 MNOK. Selskapets omsetning kommer i sin helhet fra salg av leiligheter og parkeringsplasser. 3. byggetrinn overleveres 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.

Egenkapitalen ble redusert fra 86 MNOK i 2021 til 84 MNOK i 2022. Begrunnelsen for nedgangen i egenkapital tross det gode årsresultatet er at det er avgitt konsernbidrag til andre selskaper i konsernet på 38 MNOK. Egenkapitalandelen er 38% per 31.12.2022. Basert på selskapets bokførte totalkapital på 221 MNOK utgjør driftsresultatet på 46 MNOK en avkastning på 21 pst på totalkapitalen. Tilsvarende er avkastningen på egenkapitalen 42 pst basert på et årsresultat på 36 MNOK.



Selskapet har ved utgangen av 2022 tilgjengelige bankinnskudd på 1,2 MNOK. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter ble 103 MNOK i 2022 mot -12 MNOK i 2021. Den positive kontantstrømmen skapes av overlevering av leiligheter i byggetrinn to høsten 2022. 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 konsernivå, som også gjelder for selskapet.

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

Årsresultat	36 187
Avsatt konsernbidrag	38 430
Overført fra annen egenkapital	2 243

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
Bolig AS**

Org.nr.:920 249 051



Resultatregnskap

Marvika Senter Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1, 2	247 641 800	275 412 611
Sum driftsinntekter		247 641 800	275 412 611
Varekostnad	2	200 057 051	233 229 485
Annen driftskostnad	3	1 128 224	1 038 144
Sum driftskostnader		201 185 274	234 267 629
Driftsresultat		46 456 526	41 144 982
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 587	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		64 422	0
Annen rentekostnad		11	0
Resultat av finansposter		-62 846	0
Resultat før skattekostnad		46 393 680	41 144 982
Skattekostnad på resultat	4	10 206 610	9 051 897
Resultat		36 187 070	32 093 085
Årsresultat	5	36 187 070	32 093 085
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		38 429 932	16 495 083
Avsatt til annen egenkapital		0	15 598 002
Overført fra annen egenkapital		2 242 862	0
Sum overføringer		36 187 070	32 093 085



Balanse

Marvika Senter Bolig AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	6	0	2 421 299
Sum finansielle anleggsmidler		0	2 421 299
Sum anleggsmidler		0	2 421 299
Omløpsmidler			
Prosjektbeholdning	2	127 159 491	178 667 239
Kundefordringer	2	92 234 965	105 554 435
Kundefordringer konsern		325 000	0
Andre kortsiktige fordringer		229 082	537 912
Sum fordringer		92 789 046	106 092 348
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 231 340	1 576 199
Sum omløpsmidler		221 179 878	286 335 785
Sum eiendeler		221 179 878	288 757 084



Balanse

Marvika Senter Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	2 500 000	2 500 000
Overkurs	5	62 804 127	62 804 127
Sum innskutt egenkapital		65 304 127	65 304 127
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	18 680 272	20 923 135
Sum opptjent egenkapital		18 680 272	20 923 135
Sum egenkapital		83 984 398	86 227 261
Utsatt skatt	4	5 095 632	5 728 234
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	4 455 582	21 725 607
Konserngjeld	6	121 403 004	175 075 982
Annen kortsiktig gjeld	2	6 241 261	0
Sum kortsiktig gjeld		132 099 847	196 801 589
Sum gjeld		137 195 479	202 529 823
Sum egenkapital og gjeld		221 179 878	288 757 084

Kristiansand, 09.05.2023
Styret i Marvika Senter Bolig AS


Jan Omli Larsen
styreleder



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 skjønsmessige 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

Side 5



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

	2022	2021
Salgsinntekter egenregiprojekter	247 597 000	275 406 211
Leieinntekter	44 800	6 400
Sum	247 641 800	275 412 611
Geografisk fordeling		
Norge	247 641 800	275 412 611
Sum	247 641 800	275 412 611



Marvika Senter Bolig AS

920 249 051

Note 2 Løpende avregning - prosjekt i arbeid

Selskapet har et pågående byggeprosjekt der man bygger leiligheter for salg i tre byggetrinn. Prosjektet er vurdert som et prosjekt i egenregi med løpende salg og uttak fra lager. Prosjektet som helhet har en beregnet salgsgrad på 84% ved utløpet av 2022. Ikke solgte enheter pr. 2022 er vurdert som varelager sammen med påløpt prosjektkostnader for ikke ferdigstilt byggetrinn.

Byggetrinn en og to er ferdigstilt og overlevering for alle solgte leiligheter i disse trinnene er gjennomført. Det er således kun benyttet løpende avregningsmetode på siste byggetrinn. De solgte enhetene i byggetrinn tre har en beregnet fullføringsgrad på 90,58% per 31.12.2022 og det er periodisert en salgsinntekt og en varekostnad etter prinsippene for løpende avregning.

Resultatposter	2022	2021
Vederlag overleverte enheter	155 371 600	232 225 000
Salgsinntekter periodisert	92 189 109	43 104 418
Varekostnader periodisert	-76 527 099	-233 229 485
Varekostnad overleverte enheter	-115 326 190	0
Avsetning prosjektkost solgte leiligheter	-6 241 261	0
Netto resultateffekt	49 466 159	42 099 933
Balanseposter konsern		
Opptjent salg ikke overleverte leiligheter	92 189 109	105 458 400
Forskuddsbetalinger fra kjøpere	0	0
Sum fordring knyttet til prosjekt	92 189 109	105 458 400

Selskapets eiendom er pantsatt til fordel for den langsiktige gjelden til morselskapet Marvika Senter Holding AS.

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 2022 NOK 179 500(inkl. mva).

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

Selskapet har kostnadsført kr 124 406, inkl. mva i revisjonshonorar i 2022. Selskapet har kostnadsført kr 8 938, inkl. mva i revisjonshonorar i 2021.



Marvika Senter Bolig AS

920 249 051

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
Tilvirkningskontrakter	18 254 226	18 695 441	441 215
Varebeholdning	4 907 736	7 341 985	2 434 248
Sum	23 161 962	26 037 426	2 875 463
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	23 161 962	26 037 426	2 875 463
Utsatt skatt	-5 095 632	-5 728 234	-632 602

Årets skattekostnad	2022	2021
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	46 393 680	41 144 982
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	2 875 463	-6 334 438
Avgitt konsernbidrag	-49 269 143	-21 147 543
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-13 663 001
Skattepliktig inntekt	0	0
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	10 839 212	4 652 460
Endring i utsatt skatt	-632 602	4 399 437
Skattekostnad ordinært resultat	10 206 610	9 051 897
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	46 393 680	41 144 982
Beregnet skatt av resultat før skatt	10 206 610	9 051 896
Sum	10 206 610	9 051 896
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	10 839 212	4 652 459
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-10 839 212	-4 652 459
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



Marvika Senter Bolig AS

920 249 051

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	2 500 000	62 804 127	20 923 135	86 227 261
Årets resultat	0	0	36 187 070	36 187 070
Avgitt konsernbidrag	0	0	-38 429 932	-38 429 932
Egenkapital 31.12.2022	2 500 000	62 804 127	18 680 272	83 984 398

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	325 000	2 421 299
Sum	0	0	325 000	2 421 299
	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Lån til Kristiansand Næringssselskap AS	0	1 482 313	19 226 850	19 353 240
Lån til Marvika Senter Holding AS	0	0	52 907 011	146 561 996
Lån til Marvika Senter Butikk 5 AS	0	0	0	1 794 303
Marvika Utvikling Holding AS	0	4 022 876	0	7 366 452
Skyldig konsernbidrag	0	0	49 269 144	0
Sum	0	5 505 189	121 403 004	175 075 991

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

Note 7 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.2022.

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 31.12.2022

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Marvika Senter Holding AS	100	100%
Sum	100	100%

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.



Marvika Senter Bolig AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Tall er oppgitt i hele 1 000

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		46 393 680	41 144 982
Endring i varelager/ prosjekteierdommer	2	51 507 748	-26 352 185
Endring i kundefordringer	2	12 994 470	-43 200 454
Endring i leverandørgjeld		-17 270 025	21 154 134
Endring i andre tidsavgrensingsposter		8 971 389	-4 448 751
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		102 597 262	-11 702 274
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger gjeld konsernselskaper	6	0	12 985 576
Utbetaling gjeld konsernselskap	6	-102 942 122	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-102 942 122	12 985 576
Netto endring i kontanter		-344 860	1 283 302
Kontantbeholdning 01.01		1 576 199	292 896
Bankbeholdning tilført ved fusjon		0	0
Kontantbeholdning 31.12		1 231 340	1 576 199
Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 231 340	1 576 199
I tillegg har selskapet følgende trekkmuligheter			
Ubenyttet kassekreditt		0	0
Tilgjengelig likviditet	7	1 231 340	1 576 199