



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	918 496 637
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	MULIGHETENES BY AS
Forretningsadresse:	Dokkvegen 11 3920 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Eirik Kvarme Engaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.07.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 18.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		23 707 101	20 936 350
Annen driftsinntekt		248 586	243 029
Sum inntekter		23 955 688	21 179 379
Kostnader			
Varekostnad			758 889
Lønnskostnad	2	1 573	9 275
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	13 473 518	12 938 962
Annen driftskostnad	2	14 995 316	6 408 494
Sum kostnader		28 470 406	20 115 620
Driftsresultat		-4 514 719	1 063 759
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			675 499
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	211 078	190 327
Annen renteinntekt	4	350 654	
Finansinntekter	8		
Sum finansinntekter		561 732	865 826
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		1 200 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 211 125	975 506
Annen rentekostnad	4	12 865 921	9 814 810
Finanskostnader	8		
Sum finanskostnader		15 277 045	10 790 316
Netto finans		-14 715 313	-9 924 490
Ordinært resultat før skattekostnad		-19 230 031	-8 860 731
Skattekostnad på resultat	5	12 959 350	-1 927 903
Ordinært resultat etter skattekostnad		-32 189 381	-6 932 828
Årsresultat		-32 189 381	-6 932 828



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-32 189 381	-6 932 828
Totalresultat		-32 189 381	-6 932 828
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-32 189 381	-6 932 828
Sum overføringer og disponeringer		-32 189 381	-6 932 828



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Nettside	3		
Utsatt skattefordel	5		12 959 350
Sum immaterielle eiendeler			12 959 350
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	280 415 282	289 484 475
Anlegg under utførelse	3	3 391 414	3 378 560
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 471 297	2 361 723
Sum varige driftsmidler		286 277 993	295 224 758
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7		18 094 880
Lån til foretak i samme konsern	8	6 289 095	4 637 963
Investeringer i aksjer og andeler	7	1	1
Andre langsiktige fordringer		4 248 722	5 381 979
Sum finansielle anleggsmidler		10 537 818	28 114 823
Sum anleggsmidler		296 815 811	336 298 931
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	1 708 341	6 866 932
Andre kortsiktige fordringer		606 008	1 635 883
Konsernfordringer	8	23 260 971	675 499
Sum fordringer		25 575 320	9 178 314
Sum omløpsmidler		25 575 320	9 178 314
SUM EIENDELER		322 391 131	345 477 246



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 10	34 000 000	34 000 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs	6		2 764 429
Annen innskutt egenkapital	6	5 159 716	-5 570
Sum innskutt egenkapital		39 159 716	36 758 859
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12		
Udekket tap	6	29 424 952	
Sum opptjent egenkapital		-29 424 952	
Sum egenkapital		9 734 763	36 758 859
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		547 182	
Sum avsetninger for forpliktelser		547 182	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	249 647 738	256 687 319
Sum annen langsiktig gjeld		249 647 738	256 687 319
Sum langsiktig gjeld		250 194 920	256 687 319
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 934 579	1 492 662
Skyldig offentlige avgifter			127 437
Kortsiktig konserngjeld	8	58 348 691	46 936 014
Annen kortsiktig gjeld		1 178 178	3 474 956
Sum kortsiktig gjeld		62 461 447	52 031 068
Sum gjeld		312 656 368	308 718 387
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		322 391 131	345 477 246



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 608942

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 496 637
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MULIGHETENES BY AS
Forretningsadresse: Dokkvegen 11
3920 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Eirik Kvarme Engaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.07.2023

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, 25.07.2023

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: 918 496 637
MULIGHETENES BY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		23 707 101	20 936 350
Annen driftsinntekt		248 586	243 029
Sum inntekter		23 955 688	21 179 379
Kostnader			
Varekostnad			758 889
Lønnskostnad	2	1 573	9 275
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	13 473 518	12 938 962
Annen driftskostnad	2	14 995 316	6 408 494
Sum kostnader		28 470 406	20 115 620
Driftsresultat		-4 514 719	1 063 759
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			675 499
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	211 078	190 327
Annen renteinntekt	4	350 654	
Finansinntekter	8		
Sum finansinntekter		561 732	865 826
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		1 200 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 211 125	975 506
Annen rentekostnad	4	12 865 921	9 814 810
Finanskostnader	8		
Sum finanskostnader		15 277 045	10 790 316
Netto finans		-14 715 313	-9 924 490
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	12 959 350	-1 927 903
Ordinært resultat etter skattekostnad		-32 189 381	-6 932 828
Årsresultat		-32 189 381	-6 932 828
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-32 189 381	-6 932 828
Totalresultat		-32 189 381	-6 932 828



Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-32 189 381	-6 932 828
Sum overføringer og disponeringer		-32 189 381	-6 932 828



Organisasjonsnr: 918 496 637
MULIGHETENES BY AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Nettside	3		
Utsatt skattefordel	5		12 959 350
Sum immaterielle eiendeler			12 959 350

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	280 415 282	289 484 475
Anlegg under utførelse	3	3 391 414	3 378 560
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	2 471 297	2 361 723
Sum varige driftsmidler		286 277 993	295 224 758

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7		18 094 880
Lån til foretak i samme konsern	8	6 289 095	4 637 963
Investeringer i aksjer og andeler	7	1	1
Andre langsiktige fordringer		4 248 722	5 381 979
Sum finansielle anleggsmidler		10 537 818	28 114 823

Sum anleggsmidler		296 815 811	336 298 931
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	9	1 708 341	6 866 932
Andre kortsiktige fordringer		606 008	1 635 883
Konsernfordringer	8	23 260 971	675 499
Sum fordringer		25 575 320	9 178 314

Sum omløpsmidler		25 575 320	9 178 314
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		322 391 131	345 477 246
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 10	34 000 000	34 000 000
--------------	-------	------------	------------



Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs	6		2 764 429
Annen innskutt egenkapital	6	5 159 716	-5 570
Sum innskutt egenkapital		39 159 716	36 758 859
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12		
Udekket tap	6	29 424 952	
Sum opptjent egenkapital		-29 424 952	
Sum egenkapital		9 734 763	36 758 859
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelse		547 182	
Sum avsetninger for forpliktelse		547 182	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	249 647 738	256 687 319
Sum annen langsiktig gjeld		249 647 738	256 687 319
Sum langsiktig gjeld		250 194 920	256 687 319
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 934 579	1 492 662
Skyldig offentlige avgifter			127 437
Kortsiktig konserngjeld	8	58 348 691	46 936 014
Annen kortsiktig gjeld		1 178 178	3 474 956
Sum kortsiktig gjeld		62 461 447	52 031 068
Sum gjeld		312 656 368	308 718 387
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		322 391 131	345 477 246



Organisasjonsnr: 918 496 637
MULIGHETENES BY 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.



MULIGHETENES BY AS

Årsregnskap 2022

Resultatregnskap

Balanse

Noter til regnskapet

Revisjonsberetning

Årsregnskapet er utarbeidet av Aider Sørøst AS



Resultatregnskap			
Mulighetenes By AS			
	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekt		23 707 101	20 936 350
Annen driftsinntekt		248 586	243 029
Sum driftsinntekter		23 955 688	21 179 379
Varekostnad		0	758 889
Lønnskostnad	2	1 573	9 275
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	13 473 518	12 938 962
Annen driftskostnad	2	14 995 316	6 408 494
Sum driftskostnader		28 470 406	20 115 620
Driftsresultat		-4 514 719	1 063 759
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	675 499
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	211 078	190 327
Annen renteinntekt	4	350 654	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		1 200 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 211 125	975 506
Annen rentekostnad	4	12 865 921	9 814 810
Resultat av finansposter		-14 715 313	-9 924 490
Resultat før skattekostnad		-19 230 031	-8 860 731
Skattekostnad på resultat	5	12 959 350	-1 927 903
Resultat		-32 189 381	-6 932 828
Årsresultat		-32 189 381	-6 932 828
Overføringer			
Overført til udekket tap	6	32 189 381	6 932 828
Sum overføringer		-32 189 381	-6 932 828



Balanse			
Mulighetenes By AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	0	12 959 350
Sum immaterielle eiendeler		0	12 959 350
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	280 415 282	289 484 475
Anlegg under utførelse	3	3 391 414	3 378 560
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 471 297	2 361 723
Sum varige driftsmidler		286 277 993	295 224 758
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	0	18 094 880
Lån til foretak i samme konsern	8	6 289 095	4 637 963
Investeringer i aksjer og andeler	7	1	1
Andre langsiktige fordringer		4 248 722	5 381 979
Sum finansielle anleggsmidler		10 537 818	28 114 823
Sum anleggsmidler		296 815 811	336 298 931
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9	1 708 341	6 866 932
Andre kortsiktige fordringer		606 008	1 635 883
Konsernfordringer	8	23 260 971	675 499
Sum fordringer		25 575 320	9 178 314
Investeringer			
Sum omløpsmidler		25 575 320	9 178 314
Sum eiendeler		322 391 131	345 477 246



Balanse			
Mulighetenes By AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 10	34 000 000	34 000 000
Overkurs	6	0	2 764 429
Annen innskutt egenkapital	6	5 159 716	-5 570
Sum innskutt egenkapital		39 159 716	36 758 859
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-29 424 952	0
Sum opptjent egenkapital		-29 424 952	0
Sum egenkapital		9 734 763	36 758 859
Gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		547 182	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	249 647 738	256 687 319
Sum annen langsiktig gjeld		249 647 738	256 687 319
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 934 579	1 492 662
Skyldig offentlige avgifter		0	127 437
Konserngjeld	8	58 348 691	46 936 014
Annen kortsiktig gjeld		1 178 178	3 474 956
Sum kortsiktig gjeld		62 461 447	52 031 068
Sum gjeld		312 656 368	308 718 387
Sum egenkapital og gjeld		322 391 131	345 477 246
Porsgrunn, 07.07.2023 Styret i Mulighetenes By AS			
_____ Eirik Kvarme Engaas styreleder		_____ Ronny Sundvall daglig leder	
Mulighetenes By AS			Side 4



Mulighetenes By AS

918 496 637

Regnskapsprinsipper

Selskapets virksomhet omfatter investering, forvaltning, drift, utvikling og salg av fast eiendom og annen virksomhet. Selskapets virksomhet er lokalisert i Porsgrunn kommune.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieforholdet.

Varekostnad

Varekostnader viderefaktureres leietaker. Fakturerte akonto felleskostnader føres netto mot varekostnader. Eier andel av felleskostnad føres mot andre driftskostnader.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomisk levetid. Direkte vedlikehold kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Selskapets eiendom er dekomponert i bygg, tomter og tekniske installasjoner, der tomter ikke avskrives da utrangeringsverdi antas minst å være lik bokførte verdier.

Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende. Det gjøres individuell vurdering av de enkelte fordringene i forhold til antatt tap.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter for selskapet består av kassebeholdninger, saldo på særskilte bankkontoer for selskapet samt netto innstående på konsernets konsernkontoordning. Forskjellen på netto innstående på selskapets konto i konsernets konsernkontoordning og netto innstående på konsernkontoordningen totalt for konsernet blir presentert som konserninternt mellomværende.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.



Mulighetenes By AS

918 496 637

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

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

Revisjon

Kostnadsført honorar til ERNST & YOUNG AS utgjør i 2022 kr 136 892 ekskl.mva.

Note 3 Anleggsmidler

	Immatrielle eiendeler	Bygninger	Anlegg under utførelse	Driftsløse, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	359 812	179 587 626	3 378 561	5 825 423
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		1 973 631	12 854	1 057 674
= Anskaffelseskost 31.12.22	359 812	181 561 257	3 391 414	6 883 097
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	359 812	27 363 836	0	4 411 800
= Bokført verdi 31.12.22	0	154 197 421	3 391 414	2 471 297
Årets ordinære avskrivninger		6 348 318		948 100
Økonomisk levetid	3 år	5-100 år	0 år	5-15 år

	Tekniske installasjoner	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	114 129 666	36 700 000	339 981 088
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	1 482 594		4 526 753
= Anskaffelseskost 31.12.22	115 612 261	36 700 000	344 507 841
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	26 094 400		58 229 848
= Bokført verdi 31.12.22	89 517 861	36 700 000	286 277 993
Årets ordinære avskrivninger	6 177 100		13 473 518
Økonomisk levetid	5-25 år		

Note 4 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2022	2021
Annen Renteinntekt	350 654	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	211 078	190 327
Sum finansinntekter	561 732	190 327
Finanskostnader	2022	2021
Rentekostnad kredittinstitusjoner	12 732 083	7 790 340
Annen rentekostnad	130 348	2 024 470
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1 211 125	975 506
Sum finanskostnader	14 073 555	10 790 316



Mulighetenes By AS

918 496 637

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	12 959 350	-1 927 903
Skattekostnad ordinært resultat	12 959 350	-1 927 903
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-19 230 031	-8 860 731
Permanente forskjeller	1 897 762	97 534
Endring i midlertidige forskjeller	4 420 709	-6 533 628
Skattepliktig inntekt	-12 911 560	-15 296 825
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-148 610
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	148 610
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	45 797 905	47 249 632	1 451 727
Fordringer	-2 224 285	744 698	2 968 983
Sum	43 573 620	47 994 330	4 420 709
Akkumulert fremførbart underskudd	-118 686 248	-105 774 689	12 911 560
Avskåret rentefradrag	-1 125 779	-1 125 779	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	76 238 407	0	-76 238 407
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	-58 906 138	-58 906 138
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-12 959 350	-12 959 350

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Per 01.01.2022	34 000 000	-5 570	2 764 429	0	36 758 859
Omdisponert fra overkurs			-2 764 429	2 764 429	0
Kontinuitetsgjennomskjæring		5 165 286			5 165 286
Årets resultat	0	0	-32 189 381		-32 189 381
Per 31.12.2022	34 000 000	5 159 716	0	-29 424 952	9 734 763

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Mulighetenes By har gjennomført salg av to eiendomsselskaper i løpet av året til et konsernselskap. Transaksjonene er behandlet med kontinuitet.



Mulighetenes By AS

918 496 637

Note 7 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balansført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS/AKSJER					
Telemarksgaten 10 AS	Skien	14,0%	1	-2 181 900	-101 640
Sum			1	-2 181 900	-101 640

Det foreligger ikke oppdaterte regnskapstall Telemarksgaten 10 AS. Det er derfor brukt 2021 tall.

Selskapet har solgt sine eierinteresser i Henrik Ibsensgate 6 AS og Nedre Hjellegate 11 AS i løpet av året til et konsernselskap. Transaksjonen er behandlet med kontinuitet.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktig fordring	2022	2021
Mellomværende med Nedre Hjellegate 11 AS	4 018 583	3 190 763
Mellomværende med Henrik Ibsensgate 6 AS	2 270 512	1 447 201
Sum	6 289 095	4 637 963
Langsiktig gjeld	2022	2021
Mellomværende med RCR Urban Estate AS	31 041 618	29 830 494
Sum	31 041 618	29 830 494

Mellomværende er renteberegnet med kr 1 000 046 i 2022.

Selskapet langsiktige mellomværende forfaller i sin helhet innen 5 år.

Kortsiktige fordringer	2022	2021
Selgerkreditt (NH11 AS) RCR Urban Estate AS	9 633 075	0
Selgerkreditt (HIG6 AS) RCR Urban Estate AS	13 627 091	0
Sum	23 260 166	0
Kortsiktig gjeld (konsernkonto ordningen)	2022	2021
Mellomværende gjeld mot konsernselskap	27 306 268	17 105 520
Sum	27 306 268	17 105 520

Note 9 Kundefordringer

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	4 411 951	6 866 932
Avsetning til tap	2 703 610	0
Sum	1 708 341	6 866 932



Mulighetenes By AS

918 496 637

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Mulighetenes By AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	17 000 000	2,0	34 000 000
Sum	17 000 000		34 000 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
RCR Urban Estate AS	17 000 000	100,0	100,0

Note 11 Pantstillelser og garantier

Gjeld til kredittinstitusjoner

	2022	2021
Langsiktig gjeld Sparebanken Sør	249 647 738	256 687 319

Av selskapets langsiktige gjeld forfaller 47 617 199 senere enn fem år etter regnskapsårets slutt pr 31.12.2022 Avdragsprofilen på lånene er mellom 5 til 20 år.

Følgende er stilt til sikkerhet for gjelden i Mulighetenes By AS:

- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 521, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 4668, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 3341, snr. 1, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 3341, snr. 3, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 5129, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 1871, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 5167, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 5191, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 5211, Skien kommune
- Factoring avtale
- Driftstilbehør
- Selvskyldnerkausjon fra RCR Urban Estate AS

Overnevnte eiendommer er også stilt som pant for langsiktig gjeld til Pareto i morselskapet Rcr Urban Estate AS.

I tillegg har Mulighetenes By AS kausjonsansvar pålydene kr. 2 604 651 for gjeld i Sparebank 1 Sørøst Norge AS, tilhørende Telemarkgaten 10 AS.

NOTE 12 FORTSATT DRIFT

Ledelsen har i 2022 har i hovedsak arbeid med sikring av likviditet for selskapet og leietakersituasjonen på eiendommen. Konsernledelsen gjennomfører i 2023 en omstrukturering og delsalg av eiendommen hvilket medfører at en ny aksjonær kommer på eiersiden og vil sikre likviditeten til selskapet fremover. Videre har selskapet jobbet aktivt med ny leietakere og det er grunn til å forvente nysigninger som øker kontantstrømmen i selskapet.

Selskapet har også nå sikret all rentebærende gjeld for å redusere risiko for økte rentekostnader fremover.



Mulighetenes By AS

918 496 637

Tiltaket vil bidra til økt inntjening i selskapet og tilførsel av likviditet i kommende periode. Tiltakene vil sikre driften i selskapet.

Styret er av den oppfatning at det legges til grunn forutsetning om fortsatt drift basert på ovennevnte forhold.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Mulighetenes By AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mulighetenes By AS som 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 feil.

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

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 skyldes misligheter eller feil og 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 07. Juli 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Perntec Dokumentnøkkel: ANKMP-CX0X7-V00KX-KKQLX-QVWV7-UJGBN



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."

Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-3009005

IP: 217.111.xxx.xxx

2023-07-07 13:58:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ANKMP-CX0X7-V00KX-KKQLX-QVWV7-UJKBV

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>