



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	912 515 834
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	MARVIKA UTVIKLING HOLDING AS
Forretningsadresse:	c/o Kristiansand Næringssselskap AS Østre Strandgate 3 4610 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

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

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	531 956	165 733
<b>Sum kostnader</b>		<b>531 956</b>	<b>165 733</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-531 956</b>	<b>-165 733</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	43 523 747	2 636 039
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	77 067	128 556
Annen renteinntekt		92 923	3 268
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 693 737</b>	<b>2 767 863</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	21 439 107	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	4 898 422	3 187 093
Annen rentekostnad		11 462	1
Annen finanskostnad	2	10 541 700	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 890 691</b>	<b>3 187 094</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 803 046</b>	<b>-419 231</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 271 090</b>	<b>-584 964</b>
Skattekostnad på resultat		7 150 747	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-879 657</b>	<b>-584 964</b>
Skattekostnad på resultat	4		
<b>Årsresultat</b>		<b>-879 657</b>	<b>-584 964</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-879 657</b>	<b>-584 964</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-879 657</b>	<b>-584 964</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		24 121 597	
Udekket tap	5	-25 001 254	-584 964
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-879 657</b>	<b>-584 964</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	137 251 701	199 459 489
Lån til foretak i samme konsern	3	13 140 480	7 486 278
Investeringer i tilknyttet selskap	2	5	23 655
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		1 720 000
Andre langsiktige fordringer	6	9 421 295	9 361 135
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>159 813 482</b>	<b>218 050 557</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>159 813 482</b>	<b>218 050 557</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1	390 832
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	3	43 523 747	10 490 456
Krav på innbetaling av selskapskapital	3		8 381 725
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 523 748</b>	<b>19 263 013</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		94 384	78 709
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>94 384</b>	<b>78 709</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>43 618 132</b>	<b>19 341 722</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>203 431 614</b>	<b>237 392 279</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aksjekapital	5, 7	300 000	300 000
Overkurs	5	77 261 100	77 261 100
Annen innskutt egenkapital	5	9 952 779	9 952 779
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>87 513 879</b>	<b>87 513 879</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	43 440 655	18 439 401
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-43 440 655</b>	<b>-18 439 401</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>44 073 224</b>	<b>69 074 478</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	123 366 838	168 317 801
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>123 366 838</b>	<b>168 317 801</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>123 366 838</b>	<b>168 317 801</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	154 025	
Annen kortsiktig gjeld	3	35 837 526	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 991 551</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>159 358 389</b>	<b>168 317 801</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>203 431 614</b>	<b>237 392 279</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 523522

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 515 834  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MARVIKA UTVIKLING HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o Kristiansand Næringssselskap AS  
Østre Strandgate 3  
4610 KRISTIANSAND S

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: 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: 912 515 834  
MARVIKA UTVIKLING HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	531 956	165 733
<b>Sum kostnader</b>		<b>531 956</b>	<b>165 733</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-531 956</b>	<b>-165 733</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	43 523 747	2 636 039
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	77 067	128 556
Annen renteinntekt		92 923	3 268
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 693 737</b>	<b>2 767 863</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	21 439 107	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	4 898 422	3 187 093
Annen rentekostnad		11 462	1
Annen finanskostnad	2	10 541 700	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 890 691</b>	<b>3 187 094</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 803 046</b>	<b>-419 231</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 271 090</b>	<b>-584 964</b>
Skattekostnad på resultat		7 150 747	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-879 657</b>	<b>-584 964</b>
Skattekostnad på resultat	4		
<b>Årsresultat</b>		<b>-879 657</b>	<b>-584 964</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-879 657</b>	<b>-584 964</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-879 657</b>	<b>-584 964</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		24 121 597	
Udekket tap	5	-25 001 254	-584 964
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-879 657</b>	<b>-584 964</b>



Organisasjonsnr: 912 515 834  
MARVIKA UTVIKLING HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2022	2021
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	2	137 251 701	199 459 489
Lån til foretak i samme konsern	3	13 140 480	7 486 278
Investeringer i tilknyttet selskap	2	5	23 655
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		1 720 000
Andre langsiktige fordringer	6	9 421 295	9 361 135
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>159 813 482</b>	<b>218 050 557</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>159 813 482</b>	<b>218 050 557</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer			390 832
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	3	43 523 747	10 490 456
Krav på innbetaling av selskapskapital	3		8 381 725
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 523 748</b>	<b>19 263 013</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		94 384	78 709
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>94 384</b>	<b>78 709</b>

Sum omløpsmidler 43 618 132 19 341 722

**SUM EIENDELER 203 431 614 237 392 279**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital Innskutt egenkapital



Aksjekapital	5, 7	300 000	300 000
Overkurs	5	77 261 100	77 261 100
Annen innskutt egenkapital	5	9 952 779	9 952 779
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>87 513 879</b>	<b>87 513 879</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	43 440 655	18 439 401
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-43 440 655</b>	<b>-18 439 401</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>44 073 224</b>	<b>69 074 478</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	123 366 838	168 317 801
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>123 366 838</b>	<b>168 317 801</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>123 366 838</b>	<b>168 317 801</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	154 025	
Annen kortsiktig gjeld	3	35 837 526	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 991 551</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>159 358 389</b>	<b>168 317 801</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>203 431 614</b>	<b>237 392 279</b>



Organisasjonsnr: 912 515 834  
MARVIKA UTVIKLING HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



## STYRETS ÅRSBERETNING 2022

Marvika Utvikling Holding AS inngår i konsernstrukturen til Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS). Selskapet er et holdingselskap, hvor aktiviteten knyttet til prosjektet på Marvika Torv er samlet i enkelte datterselskaper, samt at selskapets eiendommer er organisert i single purpose selskaper. Selskapet har også fungert som prosjektselskap for undergrunnsinfrastrukturanlegget i Industrigata på Lund. Dette anlegget skal legge til rette for utvikling på begge sider av Industrigata.

Aktiviteten i selskapet er i henhold til KNAS strategier for 2022 og balanserer hensynet til næringsutvikling og avkastning til eier. Selskapet drives fra kontoret i Kristiansand.

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

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

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

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

Selskapet har ingen egen omsetning. Selskapet har i 2022 innteksført et konsernbidrag fra datterselskap på MNOK 44, årets resultat endte på -0,9 MNOK, tilsvarende resultat for 2021 var -0,6 MNOK. Datterselskapenes omsetning kommer i sin helhet fra utleie, salg av leiligheter og parkeringsplasser. I prosjektet Marvika Torv overleveres 3. byggetrinn i januar 2023 og i dette trinnet er 59% av leilighetene solgt. Den forventes et jevnt salg av leiligheter i løpet av våren 2023 og positive resultater også i 2023. For hele prosjektet er totalt 85% av



alle leilighetene solgt. Alle næringsseksjonen bortsett fra en er leid ut, vi håper og tror at siste seksjon blir utleid i løpet av 2023.

Egenkapitalen er redusert fra 69 MNOK i 2021 til 44 MNOK i 2022, dette tilsvarer en egenkapitalandelen på 22% per 31.12.2022. Selskapet har ved utgangen av 2022 tilgjengelig bankinnskudd på 94 TNOK. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter ble 4 MNOK i 2022 mot -11 MNOK i 2021. Selskapet har mottatt innbetalinger på kundefordringer på 8 MNOK. Den positive kontantstrømmen fra investeringsaktiviteter skyldes salg av aksjer i datterselskap.

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

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

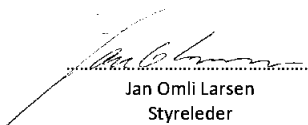
Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder på konsernnivå, som også gjelder for selskapet.

**ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER:** Styret foreslår følgende disponering av årsresultat for 2022:

Årsresultat	-879 657
Avsatt konsernbidrag	24 121 597
Overført til udekket tap	25 001 254

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  
Utvikling  
Holding AS**

Org.nr.:912 515 834



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Marvika Utvikling Holding AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftskostnad	1	531 956	165 733
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>531 956</b>	<b>165 733</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-531 956</b>	<b>-165 733</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	43 523 747	2 636 039
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	77 067	128 556
Annen renteinntekt		92 923	3 268
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	21 439 107	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	4 898 422	3 187 093
Annen rentekostnad		11 462	1
Annen finanskostnad	2	10 541 700	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>6 803 046</b>	<b>-419 231</b>
Resultat før skattekostnad		6 271 090	-584 964
Skattekostnad på resultat		7 150 747	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-879 657</b>	<b>-584 964</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		24 121 597	0
Overført til udekket tap	5	25 001 254	584 964
<b>Sum overføringer</b>		<b>-879 657</b>	<b>-584 964</b>
<b>Marvika Utvikling Holding AS</b>		<b>Side 2</b>	

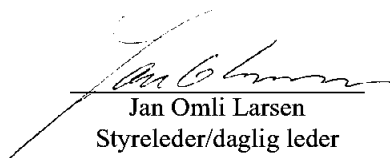


<b>Balanse</b>			
<b>Marvika Utvikling Holding AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	2	137 251 701	199 459 489
Lån til foretak i samme konsern	3	13 140 480	7 486 278
Investeringer i tilknyttet selskap	2	5	23 655
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	0	1 720 000
Andre langsiktige fordringer	6	9 421 295	9 361 135
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>159 813 482</b>	<b>218 050 557</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>159 813 482</b>	<b>218 050 557</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1	390 832
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	3	43 523 747	10 490 456
Kundefordringer	3	0	8 381 725
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 523 748</b>	<b>19 263 013</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		94 384	78 709
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>43 618 132</b>	<b>19 341 722</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>203 431 614</b>	<b>237 392 279</b>
<b>Marvika Utvikling Holding AS</b>			<b>Side 3</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Marvika Utvikling Holding AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	300 000	300 000
Overkurs	5	77 261 100	77 261 100
Annen innskutt egenkapital	5	9 952 779	9 952 779
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>87 513 879</b>	<b>87 513 879</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	-43 440 655	-18 439 401
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-43 440 655</b>	<b>-18 439 401</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>44 073 224</b>	<b>69 074 478</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	3	123 366 838	168 317 801
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>123 366 838</b>	<b>168 317 801</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	154 025	0
Annen kortsiktig gjeld	3	35 837 526	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 991 551</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>159 358 389</b>	<b>168 317 801</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>203 431 614</b>	<b>237 392 279</b>

Kristiansand, 09.05.2023  
Styret i Marvika Utvikling Holding AS

  
Jan Omli Larsen  
Styreleder/daglig leder

<b>Marvika Utvikling Holding AS</b>	<b>Side 4</b>
-------------------------------------	---------------



**Marvika Utvikling Holding AS**

**912 515 834**

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet er heleid av Kristiansand Næringselskap AS.

### Bruk av estimater

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

### 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.

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

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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.

Utgifter til egen utvikling av immaterielle eiendeler kostnadsføres løpende.

### Aksjer i datterselskap

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

### Nedskrivning av anleggsmidler

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



## Marvika Utvikling Holding AS

912 515 834

nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Kontantstrømoppstilling

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

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

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

Selskapet leier inn daglig ledelse og forretningsførsel, kostnader tilknyttet dette er i 2022 NOK 194 150. (beløp inkl. mva)

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

Selskapet har kostnadsført kr 31 019, inkl. mva i revisjonshonorar i 2022.

Selskapet har kostnadsført kr 8 063, inkl. mva i revisjonshonorar i 2021.

## Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

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

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemmeandel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
<b>Datterselskap</b>					
Marvika Senter Holding AS	Kristiansand	100%	100 387 166	34 936 747	111 000 000
Nye Teglværksvei 7 AS	Kristiansand	100%	878 765	-107 380	16 026 522
Industrigata 10 AS	Kristiansand	100%	3 724 589	123 312	10 225 179
<b>Balansført verdi 31.12.2022</b>					<b>137 251 701</b>
<b>Tilknyttet selskap</b>					
Marvika Utvikling AS	Kristiansand	22%	-2 085	120 445	5
<b>Balansført verdi 31.12.2022</b>					<b>5</b>

Inntektsført konsernbidrag fra Marvika Senter Holding AS er kr. 43 523 747. Selskapet har valgt å nedskrive aksjene i Marvika Senter Holding med tilsammen kr. 21 439 107. Aksjene i Industrigata 2 AS og Marvikahjørnet AS er solgte med et samlet tap på kr. 10 541 700.

Side 6



Marvika Utvikling Holding AS

912 515 834

**Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.**

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Selskap i samme konsern	0	0	56 664 227	7 486 278
Tilknyttet selskap	0	0	0	1 720 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56 664 227</b>	<b>9 206 277</b>

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Selskap i samme konsern	-145 900	0	-123 366 838	-168 317 801
Skyldig konsernbidrag			-32 503 398	0
<b>Sum</b>	<b>-145 900</b>	<b>0</b>	<b>-155 870 236</b>	<b>-168 317 801</b>

Langsiktige fordringer har forfall mer enn ett år etter regnskapsårets slutt. Det er avtalt at konsernmellomværende forrentes med tilsvarende rente som morselskapet har i sitt ansvarlige lån til aksjonær. Avdragsplan på gjeld er ikke avtalt.



## Marvika Utvikling Holding AS

912 515 834

## Note 4 Skatt

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

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-5 748 499	-5 748 499
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	5 748 499	5 748 499
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Årets skattekostnad	2022	2021
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	6 271 090	-584 964
Permanente forskjeller	31 980 807	0
Avgitt konsernbidrag	-32 503 398	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-5 748 499	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-584 964</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	7 150 747	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>7 150 747</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2 424 477	-579 929
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-7 150 748	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	9 575 224	579 929
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs innskutt egenkapital	Annen Udekket tap	Sum egenkapital	
Egenkapital 01.01.2022	300 000	77 261 100	9 952 779	-18 439 401	69 074 478
Årets resultat	0	0	0	-879 657	-879 657
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-24 121 597	-24 121 597
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>300 000</b>	<b>77 261 100</b>	<b>9 952 779</b>	<b>-43 440 655</b>	<b>44 073 224</b>



**Marvika Utvikling Holding AS**

**912 515 834**

**Note 6 Langsiktige fordringer**

Selskapet har forskuttert vann og avløp i Industrigata og de langsiktige fordringene dekkes inn ved bidrag fra de ulike aktørene som skal bygge ut langs nevnte gate.

**Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen på kr. 300 000 består av 30000 aksjer à kr. 10. Alle aksjer har like rettigheter.

**Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2022**

<b>Navn</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Kristiansand Næringssselskap	30 000	100%
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>100%</b>

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



## Marvika Utvikling Holding AS

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Tall er oppgitt i hele 1 000

	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		6 271 090	-584 964
Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	2	10 541 700	0
Inntektsført konsernbidrag	2	-43 523 747	0
Nedskrivning aksjer	2	21 439 107	0
Endring i kundefordringer		8 381 725	-4 607 883
Endring i leverandørgjeld		154 025	-44 930
Endring i andre tidsavgrensningsposter		390 831	-5 659 887
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>3 654 731</b>	<b>-10 897 664</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	2	31 481 685	0
Innbetalinger fordring konsern	3	9 830 222	22 815 780
Utbetalinger fordring konsern	3	0	-13 599 059
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>41 311 907</b>	<b>9 216 721</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetaling gjeld konsernselskap	3	-44 950 963	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-44 950 963</b>	<b>0</b>
<b>Netto endring i kontanter</b>			
Kontantbeholdning 01.01		15 675	-1 680 943
<b>Kontantbeholdning 31.12</b>		<b>78 709</b>	<b>1 759 651</b>
<b>Kontantbeholdning 31.12</b>			
		<b>94 385</b>	<b>78 709</b>
<b>Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		94 384	78 709
<b>I tillegg har selskapet følgende trekkmuligheter</b>			
Ubenyttet kassekreditt		0	0
<b>Tilgjengelig likviditet</b>		<b>94 384</b>	<b>78 709</b>



KPMG AS  
Quadrum – Vestre Standgate 67  
N-4612 Kristiansand

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

Til generalforsamlingen i Marvika Utvikling Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.  
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

#### Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålesund	Finnsnes	Molde	Trondheim
Årstad	Hamar	Sandnessjøen	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Usteinvik
Bodø	Knaresund	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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


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

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



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kristiansand, 9. mai 2023  
KPMG AS

  
Øystein M. Ore  
Statsautorisert revisor