



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	931 296 787
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	MARIENLYST EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Konnerudgata 27 3045 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Asbjørn Rudolf Hansen, jr
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter fra investeringsaktivitet	1, 2, 6	23 985 071	
Kostnader fra investeringsaktiviteter	1, 2, 6	-6 862 911	
Inntekter fra utleie	1, 2, 6	317 976	
Andre driftsinntekter	1, 2, 6	889 922	
Sum inntekter		18 330 058	
Kostnader			
Varekostnad		347 798	
Lønnskostnad	3, 4	4 128 607	
Avskrivning av driftsmidler	5	446 569	
Annen driftskostnad	4, 10	2 644 818	
Sum kostnader		7 567 792	
Driftsresultat		10 762 266	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	4 134 882	
Annen renteinntekt		1 162 951	
Sum finansinntekter		5 297 832	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	351 370	
Annen rentekostnad		392 910	
Sum finanskostnader		744 280	
Netto finans		4 553 552	
Ordinært resultat før skattekostnad		15 315 818	0
Skattekostnad på resultat	7	1 041 545	
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 274 273	0
Årsresultat		14 274 273	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 274 273	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		14 274 273	
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8	12 002 000	
Avgitt konsernbidrag	8	15 461	
Avsatt til annen egenkapital		2 256 812	
Overført fra annen egenkapital	8		
Sum overføringer og disponeringer		14 274 273	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	781 184	
Sum immaterielle eiendeler		781 184	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	1 189 640	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	938 209	
Sum varige driftsmidler		2 127 849	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	20 246 494	
Lån til foretak i samme konsern	9	64 943 521	
Investeringer i tilknyttet selskap	2	29 531 000	
Investeringer i aksjer og andeler		63 542 700	
Andre langsiktige fordringer	4	1 530 000	
Sum finansielle anleggsmidler		179 793 715	
Sum anleggsmidler		182 702 748	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	253 569	
Andre kortsiktige fordringer		5 490 016	
Konsernfordringer	9	8 954 106	
Sum fordringer		14 697 690	
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	47 930 104	
Markedsbaserte renter	6	103 889 604	
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6		
Sum investeringer		151 819 708	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	19 156 901	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 156 901	
Sum omløpsmidler		185 674 299	0
SUM EIENDELER		368 377 047	0
 BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 12	1 500 250	
Overkurs	8	341 312 574	
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital		342 812 824	
Annen egenkapital	8		
Sum egenkapital		342 812 824	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	5 732 010	
Sum annen langsiktig gjeld		5 732 010	
Sum langsiktig gjeld		5 732 010	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176 446	
Skyldig offentlige avgifter		325 611	
Utbytte	9	12 002 000	
Kortsiktig konserngjeld	9	6 819 628	
Annen kortsiktig gjeld		508 527	
Sum kortsiktig gjeld		19 832 213	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		25 564 223	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		368 377 047	0



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter fra finansaktiviteter		20 994 604	16 210 646
Kostnader fra finansaktiviteter		-1 227 930	-17 375 494
Inntekter fra boligsalg		17 237 767	129 261 802
Inntekter fra leie		3 308 892	3 230 184
Andre driftsinntekter		1 987 753	1 573 953
Sum inntekter		42 301 086	132 901 091
Kostnader			
Varekost prosjekter		16 470 897	102 401 881
Lønnskostnad		4 128 607	3 864 479
Avskrivning av driftsmidler		608 260	422 980
Annen driftskostnad		7 512 640	4 417 808
Sum kostnader		28 720 403	111 107 147
Driftsresultat		13 580 683	21 793 944
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 106 784	4 882 327
Sum finansinntekter		1 106 784	4 882 327
Annen rentekostnad		1 609 843	646 299
Tap ved realisasjon aksjer og fond		1	
Sum finanskostnader		1 609 843	646 299
Netto finans		-503 060	4 236 027
Ordinært resultat før skattekostnad		13 077 624	26 029 971
Skattekostnad på ordinært resultat		353 541	6 338 087
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 724 083	19 691 884
Årsresultat		12 724 083	19 691 884
Minoritetsinteresser		-786 507	5 178 517
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 510 590	14 513 367



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		13 510 590	14 513 367
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		12 002 000	7 000 000
Konsernbidrag		15 461	
Avsatt til annen egenkapital		1 493 129	7 513 366
Overført fra annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer		13 510 590	14 513 367



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			583 280
Sum immaterielle eiendeler			583 280
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		51 049 639	56 684 516
Maskiner og anlegg		95 447	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 114 986	1 185 053
Sum varige driftsmidler		52 260 071	57 869 569
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		27 702 285	29 320 899
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 433 742	5 224 420
Investeringer i aksjer og andeler		63 542 700	57 782 267
Andre langsiktige fordringer		3 964 986	4 157 619
Sum finansielle anleggsmidler		100 643 713	96 485 204
Sum anleggsmidler		152 903 785	154 938 053
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		111 868 342	142 124 663
Fordringer			
Kundefordringer		922 257	1 534 853
Påløpte ikke fakturerte prosjektinntekter			17 995 573
Andre kortsiktige fordringer		1 296 173	339 202
Sum fordringer		2 218 429	19 869 627
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		47 930 104	78 279 980
Markedsbaserte renter		103 889 604	10 700 175
Sum investeringer		151 819 708	88 980 155



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		23 797 290	69 057 742
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 797 290	69 057 742
Sum omløpsmidler		289 703 770	320 032 188
SUM EIENDELER		442 607 554	474 970 240
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 500 250	1 200 000
Overkurs		341 312 574	
Sum innskutt egenkapital		342 812 824	1 200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 954 605	364 754 227
Udisponert resultat			1
Minoritetsinteresser		8 446 231	9 232 738
Sum opptjent egenkapital		33 400 836	373 986 966
Sum egenkapital		376 213 660	375 186 966
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 003 472	1 237 572
Sum avsetninger for forpliktelser		1 003 472	1 237 572
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 000 000	22 000 000
Langsiktig konserngjeld		5 732 010	16 772 240
Sum annen langsiktig gjeld		25 732 010	38 772 240
Sum langsiktig gjeld		26 735 482	40 009 812
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 022 955	34 860 554



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Betalbar skatt			6 289 972
Skyldig offentlige avgifter		395 643	386 129
Utbytte		12 002 000	7 000 000
Annen kortsiktig gjeld		26 237 816	11 236 808
Sum kortsiktig gjeld		39 658 412	59 773 462
Sum gjeld		66 393 895	99 783 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		442 607 554	474 970 240



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 463251

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 296 787
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARIENLYST EIENDOM AS
Forretningsadresse: Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Asbjørn Rudolf Hansen, jr
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



Organisasjonsnr: 931 296 787
MARIENLYST EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter fra investeringsaktivitet	1, 2, 6	23 985 071	
Kostnader fra investeringsaktiviteter	1, 2, 6	-6 862 911	
Inntekter fra utleie	1, 2, 6	317 976	
Andre driftsinntekter	1, 2, 6	889 922	
Sum inntekter		18 330 058	
Kostnader			
Varekostnad		347 798	
Lønnskostnad	3, 4	4 128 607	
Avskrivning av driftsmidler	5	446 569	
Annen driftskostnad	4, 10	2 644 818	
Sum kostnader		7 567 792	
Driftsresultat		10 762 266	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	4 134 882	
Annen renteinntekt		1 162 951	
Sum finansinntekter		5 297 832	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	351 370	
Annen rentekostnad		392 910	
Sum finanskostnader		744 280	
Netto finans		4 553 552	
Ordinært resultat før skattekostnad		15 315 818	0
Skattekostnad på resultat	7	1 041 545	
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 274 273	0
Årsresultat		14 274 273	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 274 273	
Totalresultat		14 274 273	
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8	12 002 000	



Avgitt konsernbidrag	8	15 461
Avsatt til annen egenkapital		2 256 812
Overført fra annen egenkapital	8	
Sum overføringer og disponeringer		14 274 273



Organisasjonsnr: 931 296 787
MARIENLYST EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	781 184	
Sum immaterielle eiendeler		781 184	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	1 189 640	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	938 209	
Sum varige driftsmidler		2 127 849	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	20 246 494	
Lån til foretak i samme konsern	9	64 943 521	
Investeringer i tilknyttet selskap	2	29 531 000	
Investeringer i aksjer og andeler		63 542 700	
Andre langsiktige fordringer	4	1 530 000	
Sum finansielle anleggsmidler		179 793 715	
Sum anleggsmidler		182 702 748	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	253 569	
Andre kortsiktige fordringer		5 490 016	
Konsernfordringer	9	8 954 106	
Sum fordringer		14 697 690	
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	47 930 104	
Markedsbaserte renter	6	103 889 604	
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6		
Sum investeringer		151 819 708	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	19 156 901	



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 156 901	
Sum omløpsmidler		185 674 299	0
SUM EIENDELER		368 377 047	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 12	1 500 250	
Overkurs	8	341 312 574	
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital		342 812 824	
Annen egenkapital	8		
Sum egenkapital		342 812 824	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	5 732 010	
Sum annen langsiktig gjeld		5 732 010	
Sum langsiktig gjeld		5 732 010	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176 446	
Skyldig offentlige avgifter		325 611	
Utbytte	9	12 002 000	
Kortsiktig konserngjeld	9	6 819 628	
Annen kortsiktig gjeld		508 527	
Sum kortsiktig gjeld		19 832 213	
Sum gjeld		25 564 223	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		368 377 047	0



Organisasjonsnr: 931 296 787
MARIENLYST EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter fra finansaktiviteter		20 994 604	16 210 646
Kostnader fra finansaktiviteter		-1 227 930	-17 375 494
Inntekter fra boligsalg		17 237 767	129 261 802
Inntekter fra leie		3 308 892	3 230 184
Andre driftsinntekter		1 987 753	1 573 953
Sum inntekter		42 301 086	132 901 091
Kostnader			
Varekost prosjekter		16 470 897	102 401 881
Lønnskostnad		4 128 607	3 864 479
Avskrivning av driftsmidler		608 260	422 980
Annen driftskostnad		7 512 640	4 417 808
Sum kostnader		28 720 403	111 107 147
Driftsresultat		13 580 683	21 793 944
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 106 784	4 882 327
Sum finansinntekter		1 106 784	4 882 327
Annen rentekostnad		1 609 843	646 299
Tap ved realisasjon aksjer og fond		1	
Sum finanskostnader		1 609 843	646 299
Netto finans		-503 060	4 236 027
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		13 077 624	26 029 971
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 724 083	19 691 884
Årsresultat		12 724 083	19 691 884
Minoritetsinteresser		-786 507	5 178 517
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 510 590	14 513 367
Totalresultat		13 510 590	14 513 367
Overføringer og disponeringer			



Ordinært utbytte	12 002 000	7 000 000
Konsernbidrag	15 461	
Avsatt til annen egenkapital	1 493 129	7 513 366
Overført fra annen egenkapital		
Sum overføringer og disponeringer	13 510 590	14 513 367



Organisasjonsnr: 931 296 787
MARIENLYST EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			583 280
Sum immaterielle eiendeler			583 280
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		51 049 639	56 684 516
Maskiner og anlegg		95 447	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		1 114 986	1 185 053
Sum varige driftsmidler		52 260 071	57 869 569
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		27 702 285	29 320 899
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 433 742	5 224 420
Investeringer i aksjer og andeler		63 542 700	57 782 267
Andre langsiktige fordringer		3 964 986	4 157 619
Sum finansielle anleggsmidler		100 643 713	96 485 204
Sum anleggsmidler		152 903 785	154 938 053
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		111 868 342	142 124 663
Fordringer			
Kundefordringer		922 257	1 534 853
Påløpte ikke fakturerte prosjektinntekter			17 995 573
Andre kortsiktige fordringer		1 296 173	339 202
Sum fordringer		2 218 429	19 869 627
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		47 930 104	78 279 980
Markedsbaserte renter		103 889 604	10 700 175
Sum investeringer		151 819 708	88 980 155
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		23 797 290	69 057 742



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	23 797 290	69 057 742
Sum omløpsmidler	289 703 770	320 032 188
SUM EIENDELER	442 607 554	474 970 240
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	1 500 250	1 200 000
Overkurs	341 312 574	
Sum innskutt egenkapital	342 812 824	1 200 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	24 954 605	364 754 227
Udisponert resultat		1
Minoritetsinteresser	8 446 231	9 232 738
Sum opptjent egenkapital	33 400 836	373 986 966
Sum egenkapital	376 213 660	375 186 966
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	1 003 472	1 237 572
Sum avsetninger for forpliktelse	1 003 472	1 237 572
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	20 000 000	22 000 000
Langsiktig konserngjeld	5 732 010	16 772 240
Sum annen langsiktig gjeld	25 732 010	38 772 240
Sum langsiktig gjeld	26 735 482	40 009 812
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 022 955	34 860 554
Betalbar skatt		6 289 972
Skyldig offentlige avgifter	395 643	386 129
Utbytte	12 002 000	7 000 000
Annen kortsiktig gjeld	26 237 816	11 236 808
Sum kortsiktig gjeld	39 658 412	59 773 462
Sum gjeld	66 393 895	99 783 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	442 607 554	474 970 240



Organisasjonsnr: 931 296 787
MARIENLYST EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

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.



Organisasjonsnr: 931 296 787
MARIENLYST EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3015 Drammen
Norway

+47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Marienlyst Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marienlyst Eiendom AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 og konsernet 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. 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkket: ZSOVQ-WTKHF-HB6JY-ZPYEO-1S3CU-ECTJI



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Marienlyst Eiendom AS

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 og konsernets 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 årsregnskapet, 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 og konsernets 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 og konsernets 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 og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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.

Penneo Dokumentnr: ZSOVO-WTKHF-HB6JY-ZPYEO-153CU-ECTJI



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Marienlyst Eiendom AS

Drammen, 15. mai 2024
Deloitte AS

Vidar Nesse
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøktei: ZSOVQ-WTKHF-HB6JY-ZPYEO-153CU-ECTJI



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."

Nesse, Vidar

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-514762

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-27 06:25:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z5OVQ-WTKHF-HB6JY-ZPYE0-1S3CU-ECTJI

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>



Konsernregnskap 2023

Marienlyst Eiendom AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balansregnskap
Noter
Kontantstrøm

Org.nr.: 879 973 562



ÅRSBERETNING 2023

Marienlyst Eiendom

Virksomhetens art og hvor den drives

Marienlyst Eiendom AS er morselskap for Marienlyst Parkering AS, Mistel Park AS, Horten Bolig AS, Park Utvikling AS og Park Utvikling II AS. Selskapets virksomhet består av investeringer i eiendom, aksjer og andre verdipapirer, samt administrasjon for konsernet. Selskapets og konsernets beliggenhet er i Drammen.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede, og lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Etter styrets oppfatning, gir årsregnskapet et riktig uttrykk for selskapets utvikling og stilling, samt resultatet av virksomheten for 2023. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling.

Arbeidsmiljø

Etter styrets oppfatning har arbeidsmiljøet i selskapet vært bra. Det er stadfestet fra øverste ledelse at HMS skal prioriteres i alle ledd, og det arbeides kontinuerlig med forbedringstiltak der dette er mulig. Selskapet sysselsatte i snitt 2 personer i 2023. Selskapet har ikke hatt sykefravær eller rapporterte skader i 2023.

Likestilling

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling. Konsernet likebehandler ansatte uavhengig av kjønn, alder, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det samme gjelder ved nyansettelser. Marienlyst Eiendom AS og konsernet har to ansatte, herav to menn.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Selskapet har tegnet ansvarsforsikring for styremedlemmer og daglig leder.

Forskning og utvikling

Konsernet har ingen løpende FoU-prosjekt innen skattefunn.

Ytre miljø

Konsernet følger de krav, lover og forskrifter som gjelder for selskapenes aktivitet. Man har etablert strenge interne kontrollrutiner knyttet til helse, miljø, sikkerhet og kvalitet. Konsernets virksomhet anses ikke å forurense det ytre miljø utover hva som normalt følger av eiendomsdrift og -utvikling, og selskapet/konsernet har som mål å ligge i front av nye krav og reguleringer innenfor miljø og bærekraft.

Redegjørelse for utført aktsomhetsvurdering

Vi er opptatt av menneskerettigheter og følger åpenhetsloven. Vi publiserer årlig vår redegjørelse etter åpenhetsloven på nettsiden <https://marienlyst.no>. Redegjørelsen omfatter hele konsernet.

Resultat, investeringer, likviditet og finansiering

Presentasjon av resultatregnskap er endret fra tidligere år slik at inntekter og kostnader fra hovedvirksomheten som er investeringsvirksomhet kommer først under driftsinntekter, deretter andre driftsinntekter. Hensikten er å gi et bedre bilde av selskapet og konsernets resultater og utvikling fra hovedvirksomheten.

Selskapets driftsresultat var 10,8 MNOK i 2023 og -4,8 MNOK i 2022, mens selskapets årsresultat var 14,3 MNOK i 2023 og 20,8 MNOK i 2022.



Det er foreslått at årets resultat i selskapsregnskapet disponeres slik:

Avsatt til utbytte	kr 12 002 000
Overført fra annen innskutt egenkapital	kr - 1 838 190
Overført fra overkurs	kr - 2 507 165
Overført til annen egenkapital	kr 6 617 628
Sum disponert	kr 14 274 273

Selskapets egenkapital utgjør 342,8 MNOK per 31.12.2023 mot 340,2 MNOK i 2022, hvorav aksjekapitalen utgjør 1,5 MNOK. Selskapets total kapital utgjør 368,4 MNOK som gir en egenkapitalandel på 93,1 %. Selskapet har ingen gjeld til kredittinstitusjoner.

Konsernet har driftsinntekter på 22,5 MNOK og kr. 132,9 MNOK i fjor, driftsresultat på 13,6 MNOK og 21,8 MNOK i fjor og årsresultat på 12,7 MNOK i 2023 og på 26 MNOK i fjor. Av årets resultat utgjør minoritetsandelen – 0,8 MNOK.

Det er foreslått at årets resultat i konsernregnskapet disponeres slik:

Avsatt til utbytte	kr 12 002 000
Overført fra annen innskutt egenkapital	kr - 1 838 190
Overført fra overkurs	kr - 2 507 165
Overført til annen egenkapital	kr 5 067 438
Sum disponert	kr 12 724 083

Konsernets egenkapital utgjør 376,2 MNOK per 31.12.2023 mot 375,2 MNOK i 2022, hvorav aksjekapitalen utgjør 1,5 MNOK mot 1,2 MNOK i fjor. Konsernets total kapital utgjør 442,6 MNOK mot 475 MNOK i fjor som gir en egenkapitalandel på 85 %.

I henhold til styrets vurdering er selskapets og konsernets egenkapital og likviditet forsvarlig og tilfredsstillende. Selskapets netto kontantstrøm fra drift er negativ med kr. 49,7 MNOK. For konsernet er årets netto kontantstrøm fra drift er negativ med kr. 29,9 MNOK

Styret anser ikke videre endringer i rentenivået som en vesentlig risiko for selskapets fortsatte virksomhet. Selskapet er ikke vesentlig eksponert for endringer i valutakurs.

Fremtidig utvikling

Aktiviteten i 2023 har vært tilfredsstillende. Virksomheten tilpasses løpende etter markedssituasjonen. Konsernets investeringer og eiendomsprosjekter anses i all hovedsak å være godt posisjonert for fremtiden. Selskapet har god investeringskapasitet og er posisjonert for fremtidige investeringsmuligheter.

Drammen, 15.05.2024

Asbjørn Rudolf Hansen (jr)
Daglig leder / Styrets leder



Resultatregnskap mor/konsern				
Marienlyst Eiendom AS				
Morselskap			Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader				
23 985 071	884 320		20 994 604	16 210 646
6 862 911	0		1 227 930	17 375 494
17 122 160	884 320		19 766 674	-1 164 848
0	804 212		17 237 767	129 261 802
317 976	0		3 308 892	3 230 184
889 922	0		1 987 753	1 573 953
1 207 898	804 212		22 534 412	134 065 939
18 330 058	1 688 532	1, 2	42 301 086	132 901 091
347 798	884 320		16 470 897	102 401 881
4 128 607	3 864 479	3, 4, 5	4 128 607	3 864 479
446 569	346 080	6	608 260	422 980
2 644 818	1 422 989	4	7 512 640	4 417 808
7 567 792	6 517 868		28 720 403	111 107 147
10 762 266	-4 829 336		13 580 683	21 793 944
Finansinntekter og finanskostnader				
0	21 485 443		0	0
4 134 882	3 632 574	2	0	0
1 162 951	1 571 645		1 106 784	4 882 327
0	16 209 413		0	0
0	-6 407 486	7	0	0
0	211 410		0	0
351 370	210 472	2	0	0
392 910	291 090		1 609 843	646 299
0	9 631 581		1	0
4 553 552	26 147 036		-503 060	4 236 027
15 315 818	21 317 700		13 077 624	26 029 971
1 041 545	536 222	8	353 541	6 338 087
14 274 273	20 781 478		12 724 083	19 691 884
0	0	9	-786 507	5 178 517
14 274 273	20 781 478		13 510 590	14 513 367
12 002 000	0	9	12 002 000	7 000 000
2 256 812	20 781 478	9	1 493 129	7 513 366
14 274 273	20 781 478		12 724 083	19 691 884



Balanse mor/konsern				
Marienlyst Eiendom AS				
Morselskap			Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022
Eiendeler				
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
781 184	1 818 368		0	583 280
<u>781 184</u>	<u>1 818 368</u>	8	<u>0</u>	<u>583 280</u>
Varige driftsmidler				
1 189 640	1 278 997		51 049 639	56 684 516
0	0		95 447	0
938 209	1 047 846		1 114 986	1 185 053
<u>2 127 849</u>	<u>2 326 843</u>	6	<u>52 260 071</u>	<u>57 869 569</u>
Finansielle anleggsmidler				
20 246 494	20 469 783		0	0
64 943 521	58 490 340		0	0
29 531 000	0		27 702 285	29 320 899
0	0		5 433 742	5 224 420
63 542 700	91 563 267		63 542 700	57 782 267
1 530 000	1 530 000		3 964 986	4 157 619
<u>179 793 715</u>	<u>172 053 390</u>	10	<u>100 643 713</u>	<u>96 485 204</u>
<u>182 702 748</u>	<u>176 198 601</u>		<u>152 903 785</u>	<u>154 938 053</u>
Omløpsmidler				
0	0		111 868 342	142 124 663
Fordringer				
253 569	457 457		922 257	1 534 853
0	0		0	17 995 573
5 490 016	5 348 480		1 296 173	339 202
8 954 106	28 811 166		0	0
<u>14 697 690</u>	<u>34 617 103</u>	11	<u>2 218 429</u>	<u>19 869 627</u>
Investeringer				
47 930 104	78 279 980		47 930 104	78 279 980
103 889 604	10 700 175		103 889 604	10 700 175
<u>151 819 708</u>	<u>88 980 155</u>	7	<u>151 819 708</u>	<u>88 980 155</u>
19 156 901	65 626 581		23 797 290	69 057 742
<u>185 674 299</u>	<u>189 223 839</u>	13	<u>289 703 770</u>	<u>320 032 187</u>
<u>368 377 047</u>	<u>365 422 439</u>		<u>442 607 554</u>	<u>474 970 240</u>



Balanse mor/konsern					
Marienlyst Eiendom AS					
Morselskap				Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
		Egenkapital og gjeld			
		Innskutt egenkapital			
1 500 250	1 200 000	Aksjekapital	9, 14	1 500 250	1 200 000
341 312 574	0	Overkurs	9	341 312 574	0
342 812 824	1 200 000	Sum innskutt egenkapital		342 812 824	1 200 000
		Opptjent egenkapital			
0	339 035 940	Annen egenkapital	9	24 954 605	364 754 227
0	0	Minoritetens andel	9	8 446 231	9 232 738
0	339 035 940	Sum opptjent egenkapital		33 400 836	373 986 966
342 812 824	340 235 940	Sum egenkapital		376 213 660	375 186 965
		Gjeld			
0	0	Utsatt skatt	8	1 003 472	1 237 572
0	0	Sum avsetning for forpliktet		1 003 472	1 237 572
		Annen langsiktig gjeld			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	20 000 000	22 000 000
5 732 010	16 772 240	Øvrig langsiktig gjeld	10	5 732 010	16 772 240
5 732 010	16 772 240	Sum annen langsiktig gjeld		25 732 010	38 772 240
		Kortsiktig gjeld			
176 446	171 247	Leverandørgjeld		1 022 955	34 860 554
0	0	Betalbar skatt	8	0	6 289 972
325 611	321 494	Skyldig offentlige avgifter		395 643	386 129
12 002 000	0	Utbytte	9	12 002 000	7 000 000
508 527	347 375	Annen kortsiktig gjeld	10	26 237 816	11 236 808
6 819 628	7 574 143	Lån fra foretak i samme konsern		0	0
19 832 213	8 414 259	Sum kortsiktig gjeld		39 658 412	59 773 463
25 564 223	25 186 500	Sum gjeld		66 393 895	99 783 275
368 377 047	365 422 439	Sum egenkapital og gjeld		442 607 554	474 970 240

Drammen, 15.05.2024
Styret i Marienlyst Eiendom AS


Asbjørn Rudolf Hansen
styreleder/daglig leder



Marienlyst Eiendom AS

NOTER TIL SELSKAPSREGNSKAPET / KONSERNREGNSKAPET FOR 2023

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Marienlyst Eiendom AS med datterselskapene Marienlyst Parkering AS, Park Utvikling AS, Park Utvikling II AS, Gamle Kirkeplass 3 ANS, Horten Bolig AS, Thranes Gate AS og Mistel Park AS. Mistel Park AS er konsolidert inn som eget underkonsern med datterselskapene: Mistelpark B1 AS, Mistelpark B2 AS, Mistelpark R2 AS, Mistelpark Tomt AS og Geokraft AS. Året 2022 var første år med plikt til å utarbeid konsernregnskap.

Minoritetsinteresser er knyttet til eksterne eier av 25 % av aksjene i Mistel Park AS.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet.

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres.

Datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på konsernets anskaffelseskost.

Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Identifiserte mer-/mindrev verdier resultatføres over samme periode, og etter samme prinsipp som den underliggende eiendel eller gjeld.

Eventuelle merverdier fra oppkjøpet utover det som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld klassifiseres som goodwill og avskrives over 5 år.

Merverdi ved oppkjøp presenteres netto (kostpris aksjer fratrukket bokført egenkapital i datterselskapet på ervervstidspunktet) da kjøp er definert som kjøp av eiendel og ikke virksomhet.

Selskapets morselskap ME Eier AS er nystiftet i 2023 og utarbeider ikke konsernregnskap for 2023.

Driftsinntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden.

Dette vil normalt være tilfelle når varen eller tjenesten er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på salgstidspunktet. Alle salgsinntekter er ekskl. mva.

Morselskapet og konsernet har i 2023 endret prinsipp for presentasjon av driftsinntekter.

Inntekter og kostnader fra finans-aktiviteter var i fjor presentert som finansposter. I år er inntekter og kostnader fra finansaktiviteter presentert som driftsinntekter, og fjorårstallene er omarbeidet og presenteres likt.

Anleggskontrakter

Inntekter bokføres etter prinsippet for fullført kontrakts metode i selskapsregnskapene.

For konsernregnskapet bokføres anleggskontrakter basert på løpende avregning med fortjeneste.

Dvs. at andel fortjeneste inntas basert på fullføringsgrad og andel kontraktsfestet salg.

Dersom en kontrakt forventes å gå ut med tap, avsettes forventet tap i sin helhet.

Effekter av prinsippendring er ført direkte mot egenkapitalen ved utarbeidelse av sammenligningstall.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Datterselskap/ Tilknyttet selskap**

Aksjer i datterselskapet og tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Aksjer i tilknyttet selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Pensjoner

Selskapets pensjonsforpliktelser er balanseført i henhold til regnskapsstandard NRS 6 - Pensjonskostnader

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes 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.

Bruk av estimater

Utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen.

Forskning og utvikling

Kostnader til forskning og utvikling kostnadsføres løpende.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen presenterer foretakets kontantstrømmer fordelt på operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter. Ved presentasjon av kontantstrømoppstillingen er den indirekte modellen benyttet.

Konsern fusjon

Marienlyst Eiendom AS (org nr 931 296 787) har i 2023 vært overtakende part i fusjon med Marienlyst Eiendom AS (org nr 879 973 562) hvor ME Eier AS (org nr 931 296 779) har vært aksjeutstedende selskap. Fusjonen er gjennomført til regnskapsmessig selskapskontinuitet med regnskapsmessig virkning fra 01.01.23. Sammenligningstall er Marienlyst Eiendom AS (org nr 879 973 562) sine tall for 2022.



NOTE 1 SALGSINNETEKTER

Konsernregnskapet

Virksomhetsområder	2023	2022
Inntekter fra investeringsaktiviteter	20 994 604	16 210 646
Inntekter fra boligsalg	17 237 767	129 261 802
Inntekter fra leie	3 308 892	3 230 184
Andre driftsinntekter	1 987 753	1 573 954
Sum	43 529 016	150 276 586

Geografisk fordeling

Norge	43 529 016	150 276 586
Sum	43 529 016	150 276 586

NOTE 2 DATTERSELSKAP OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Selskapsregnskapet

Firma	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
Datterselskap:				
Marienlyst parkering AS	Drammen	100 %	7 552 821	107 582
Park Utvikling AS	Drammen	100 %	651 399	74 497
Horten Bolig AS	Drammen	100 %	1 676 352	608 010
Park Utvikling II AS	Drammen	100 %	30 000	-1 074 338
Mistel Park AS	Drammen	75 %	33 760 275	-1 509 204
Tilknyttet selskap:				
Marmor AS	Oslo	50 %	15 204 635	-454 275
Ryensvingen Invest AS	Oslo	25 %	93 526 316	-2 599 931

Aksjene i Horten Bolig AS er nedskrevet med kr. 310 645 og aksjene i Park Utvikling II AS er nedskrevet med kr. 1 074 336 i 2023.

Aksjene i Ryensvingen Invest AS er nedskrevet med kr. 4 250 000 i 2023.

Interne transaksjoner i 2023	Beløp	Internegevinst
Salg av tjenester til konsernselskap	352 000	0
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	4 674 723	0
Rentekostnader fra selskap i samme konsern	3 228 852	0
Viderefakturering kostnader	889 922	0

Beregning av balanseført verdi pr 31.12	Inngående balanse 01.01.	Årets netto endring andel	Utgående balanse 31.12.
Marmor AS	7 829 454	-227 138	7 602 316
Ryensvingen Invest AS (1)	21 491 445	-1 391 476	20 099 969
Sum	29 320 899	-1 618 614	27 702 285

1) Underkonsern som består av morselskap Ryensvingen Invest AS og datterselskapene Ryensvingen 1 AS og Ryensvingen 3 AS.



NOTE 3 LØNSKOSTNAD

Selskapsregnskapet

<u>Lønnskostnad</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lønn	3 031 928	2 707 738
Arbeidsgiveravgift	579 229	491 747
Pensjonskostnader	0	199 716
Andre lønnsrelaterte ytelser	517 450	465 278
<u>Sum</u>	<u>4 128 607</u>	<u>3 864 479</u>

Konsernregnskapet

<u>Lønnskostnad</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lønn	3 031 928	2 707 738
Arbeidsgiveravgift	579 229	491 747
Pensjonskostnader	0	199 716
Andre lønnsrelaterte ytelser	517 450	465 278
<u>Sum</u>	<u>4 128 607</u>	<u>3 864 479</u>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 2 årsverk, konsernet har sysselsatt 2 årsverk
Selskapet og konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.
Selskapets og konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 4 YTELSE/GODTGJØRELSE MV TIL DAGLIG LEDER, STYRET OG REVISOR

<u>Ytelser til ledende personer:</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styre</u>
Lønn	1 518 486	0
Styrehonorar	0	90 000
Annen godtgjørelse	115 132	0
Arbeidsgiveravgift	230 340	12 690
<u>Sum</u>	<u>1 863 958</u>	<u>102 690</u>

Det er gitt lån til ansatte i administrasjonen på kr. 1 530 000
Det er ikke gitt andre lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i konsernet for 2023 utgjør kr 578 881. I tillegg kommer andre tjenester med kr 373 100. Det er selskapet både med forholdsmessig fradrag og ingen fradrag for inngående avgift.

For morselskapet var det kostnadsført kr. 314 981 i revisjonshonorar for 2023. I tillegg kommer andre tjenester med kr 183 700. Morselskapet har forholdsmessig fradrag for inngående avgift.

NOTE 5 PENSJONER

Morselskapet og konsernet har ingen pensjonsforpliktelser pr 31.12.2023



NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

Selskapsregnskapet

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Driftsløsøre, inventar etc	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	4 558 303	3 776 122	8 334 425
Tilgang		558 042	558 042
Avgang		-310 468	-310 468
Anskaffelseskost pr 31.12	4 558 303	4 023 696	8 581 999
Akk. avskrivninger pr 31.12	3 368 663	3 085 487	6 454 150
Bokført verdi pr 31.12	1 189 640	938 209	2 127 849

Årets avskrivninger 89 357 375 212 464 569

Selskapet benytter lineære avskrivninger. Den økonomiske levetiden for de forskjellige anleggsmidlene er beregnet til:

* Kontorutstyr og inventar 3-7 år
* Tomter, bygninger 50 år

Konsernregnskapet

	Tomter, bygning o.a fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar etc	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	38 897 912	0	3 897 826	42 795 738
Tilgang	205 419	106 015	626 125	937 559
Avgang	503 331	0	310 468	813 799
Anskaffelseskost pr 31.12	38 600 000	106 015	4 213 483	42 919 498
Akk avskrivninger pr 31.12	-6 271 064	-10 569	-3 098 497	-9 380 130
Merverdi tomt	18 720 703			
Bokført verdi pr 31.12	51 049 639	95 447	1 114 986	52 260 071

Årets avskrivninger 211 965 10 569 385 726 608 260
Årets nedskrivninger

Selskapet benytter lineære avskrivninger. Den økonomiske levetiden for de forskjellige anleggsmidlene er beregnet til:

* Bygninger 50 år
* Tomter, p-plasser og næringsbygg under oppføring Avskrives ikke
* Maskiner, transportmidler, inventar o.l. 3-10 år
* Energianlegg 80 år

NOTE 7 MARKEDSBASERTE AKSJER, FOND OG OBLIGASJONER

	Ansk.kost pr 31.12	Virkelig verdi pr 31.12	Urealisert resultat 31.12	Resultat i år
Børsaksjer	18 760 185	15 678 236	-3 081 949	5 092 052
Aksjefond/rentefond	97 934 032	99 624 505	1 690 473	876 462
Obligasjoner	37 568 017	36 516 967	-1 051 050	897 618
Sum	154 262 234	151 819 708	-2 442 526	6 866 132



NOTE 8 SKATT

Selskapsregnskapet

	2023	2022
Betalbar skatt i balansen består av:		
Betalbar skatt (22%)	0	0
Skatt på konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0
Årets skattekostnad består av:		
Betalbar skatt (22%)	0	0
Tidligere års feil	-17 268	
Utsatt skattefordel, ikke bokført i fjor	-3 764	
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	4 361	
Endring utsatt skattefordel	1 058 216	536 222
Skattekostnad	1 041 545	536 222
Skattekostnad i prosent av resultat før skatt	7 %	3 %
Skattegrunnlaget		
Resultat før skattekostnad	15 315 818	21 317 700
Permanente forskjeller	-10 493 068	-19 744 266
Endring midlertidige forskjeller	205 807	6 743
Konsernbidrag	-19 822	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-5 008 735	-1 580 177
Skattegrunnlag for betalbar skatt	0	0
Utsatt skatt:		
Varige driftsmidler	-1 752 240	-1 591 642
Fordringer	0	-30 300
Gevinst og tapskonto	302 032	377 541
Aksjer og verdipapirer	-1 736 845	-1 743 992
Akkumulert fremførbart underskudd	-285 294	-5 294 029
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.	-3 472 347	-8 282 422
Utsatt skatt (skattefordel)	-763 916	-1 822 133
Korreksjon av bokført utsatt skatt:		
Korreksjon utsatt skatt fra i fjor	-17 268	
Sum bokført utsatt skatt	-781 184	



Konsernregnskapet

	2023	2022
Årets skattekostnad består av		
Betalbar skatt (22%)	379 373	9 480 889
Tidligere års feil	-21 032	0
Endring utsatt skattefordel	370 212	48 114
Skatt av konsernbidrag	-375 012	-3 190 918
Skattekostnad	353 541	6 338 085
Skattekostnad i prosent av resultat før skatt	22 %	22 %
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt	379 373	9 480 889
Skatt av konsernbidrag	-379 373	-3 190 917
Betalbar skatt	0	6 289 972
Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Driftsmidler	2 139 342	2 791 222
Resultatforskjeller andeler	-314 005	277 116
Varebeholdning	4 459 877	5 609 230
Fordringer	0	-38 520
Gevinst / tapskonto	615 514	1 316 587
Aksjeinvesteiringer utenfor fritaksmetoden	-1 736 845	-1 743 992
Kontinuitetsgjennomskjæring	610 000	610 000
Fremførbart underskudd	-4 022 720	-7 511 049
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.	1 751 163	1 310 594
Bokført utsatt skatt	1 003 472	1 237 572
Bokført utsatt skattefordel	0	-583 280
Netto utsatt skatt/ utsatt skattefordel	1 003 472	654 292
Ikke bokført utsatt skattefordel i datterselskaper	-635 484	-365 962

Utsatt skatt er bokført brutto i konsernregnskapet for selskapene som ikke inngår i skattekonsern



NOTE 9 EGENKAPITAL

<u>Selskapsregnskapet</u>	<u>Aksje- kapital</u>	<u>Overkurs</u>	<u>Annen innskutt egenkapital</u>	<u>Annen EK</u>	<u>Sum</u>
Egenkapital 01.01 *	1 200 000			339 035 940	340 235 940
Aksjekapitalforhøyelse	200			0	200
Fusjon med ME Nye AS *	-1 200 200			-345 638 107	-346 838 307
Korr. fusjonsfordring			1 818 368		1 818 368
Stiftelse selskapet	300 050				300 050
Gjeldskonvertering	1 200 200	343 819 739			345 019 939
Avsatt utbytte		-2 507 165	-1 838 190	-7 656 645	-12 002 000
Avgitt og mottatt konsernbidrag			19 822	-15 461	4 361
Årets resultat				14 274 273	14 274 273
Egenkapital 31.12	1 500 250	341 312 574	0	0	342 812 824

*) Differansen mellom egenkapital uttak ifm. fusjon NOK 346 838 307 og utgående egenkapital 31.12.22 NOK 340 235 940 er resultatet i Marienlyst Eiendom AS i perioden 01.01.23-31.03.23 som inngår i fusjonsgjelden som senere er konvertert til egenkapital.

<u>Konsernregnskapet</u>	<u>Aksje- kapital</u>	<u>Overkurs og annen innskutt EK</u>	<u>Majoritetens andel annen EK</u>	<u>Minoritetens andel annen EK</u>	<u>Sum</u>
Egenkapital 01.01 *	1 200 000		364 754 228	9 232 738	375 186 966
Aksjekapitalforhøyelse	200				200
Fusjon med ME Nye AS *	-1 200 200		-345 638 107		-346 838 307
Korr. fusjonsfordring		1 818 368			1 818 368
Stiftelse selskapet	300 050				300 050
Gjeldskonvertering	1 200 200	343 819 739			345 019 939
Avsatt utbytte		-4 345 355	-7 656 645		-12 002 000
Avgitt og mottatt konsernbidrag		19 822	-15 461		4 361
Årets resultat			13 510 590	-786 507	12 724 083
Egenkapital pr 31.12	1 500 250	341 312 574	24 954 605	8 446 231	376 213 660



NOTE 10 FORDRINGER OG GJELD, MELLOMVÆRENDE KONSERN OG TILKNYTTET SELSKAP

Selskapsregnskapet

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Lån til Mistel Park AS	48 038 967	42 838 820
Lån til Horten Bolig AS	16 904 554	15 651 520
Sum	64 943 521	58 490 340

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Annen langsiktig gjeld (gjeld til aksjonærer)*	5 732 010	16 772 240
Sum	5 732 010	16 772 240

*Det er ikke avtalt noe fast avdragsplan for gjeld til aksjonærer

Mellomværende konsern:

Park Utvikling II AS	8 296 142	7 325 723
ME Eier AS	105 000	0
Til gode konsernbidrag	552 964	485 443
Til gode utbytte	0	21 000 000
Sum fordringer konsern	8 954 106	28 811 166

Park Utvikling AS	-5 108 535	-5 329 739
Rybergsvingen AS	0	-1 398 911
Marienlyst Parkering AS	-306 290	-634 083
Avsatt konsernbidrag	-1 404 803	-211 410
Sum gjeld konsern	-6 819 628	-7 574 143

Konsernregnskapet

Konsernet har ingen fordringer med forfall senere enn 1 år.

	2023	2022
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til eiere	5 732 010	16 772 240
Sum	5 732 010	16 772 240

	2023	2022
Mellomværende tilknyttet selskap		
Kortsiktig fordring Marnor AS	5 433 743	5 224 420

NOTE 11 ANLEGGSKONTRAKTER I KONSERNET

	2023	2022
Boligprosjekter	111 868 342	142 124 663

Boligprosjekt i egen regi

Datterselskapene Park Utvikling og Horten Bolig AS har til sammen utviklingskostnader knyttet til boligprosjekter på kr. 4 205 596. Mistelpark B2 AS har ferdigstilt 30 boliger i Holmestrand Kommune, og kr. 107 662 746 er knyttet til andelen usolgte boliger. Inntekter fra solgte boliger er tatt inn i konsernregnskapet og usolgte boliger vurderes som varebeholdning.



NOTE 12 KUNDEFORDRINGER I KONSERNET

	2023	2022
Avsetning til dekning av mulige tap	0	30 000
Konstaterte tap	0	0
Innkomet på tidligere avskrevet	0	0
Endring i avsetning	-30 000	0
Tap på fordringer	-30 000	0

NOTE 13 BETALINGSMIDLER

Selskapsregnskapet

	2023	2022
Bundne innskudd		
Skattetrekksmidler	175 563	175 408
Sum	175 563	175 408

Konsernregnskapet

	2023	2022
Bundne innskudd		
Skattetrekksmidler	175 563	175 408
Sum	175 563	175 408

NOTE 14 ANTALL AKSJER, AKSJEIERE MV.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 005	50,00	1 500 250

Selskapet har følgende aksjonærer pr. 31.12:

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjeklasse	Eierandel Tillitsverv
ME Eier AS	30 005	ordinære	100,0 %

**Konsernregnskap
Marienlyst Eiendom AS****Kontantstrømoppstilling**

MORSELSKAP		KONSERN	
2023	2022	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:			
15 315 818	21 317 700	13 077 624	26 029 971
0	0	-6 289 972	
-533 142	-21 485 443		
446 569	0	608 260	422 980
0	0	1 618 614	1 336 427
-16 589 018	211 410	-13 827 816	0
89 790 667	52 038 563	89 790 667	93 104 668
-147 099 353	-16 939 264	-147 099 353	-67 411 180
209 087	-148 137	15 026 891	85 661 022
8 740 895	47 987	17 148 539	10 357 724
<u>-49 718 477</u>	<u>-267 893</u>	<u>-29 946 546</u>	<u>123 808 124</u>
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:			
0	0	5 171 000	7 963 821
-558 042	-209 948	-937 559	-4 972 216
-6 453 181	16 498 733	192 633	1 612 595
21 000 000	0		0
<u>13 988 777</u>	<u>42 193 683</u>	<u>4 426 074</u>	<u>30 297 688</u>
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:			
-11 040 230	-4 362 871	-13 040 230	-114 903 407
0	-16 000 000	-7 000 000	-16 000 000
<u>-11 040 230</u>	<u>-20 362 871</u>	<u>-20 040 230</u>	<u>-130 903 407</u>
-46 769 930	21 562 919	-45 560 702	23 202 405
300 250		300 250	
65 626 581	44 063 662	69 057 742	45 855 337
<u>19 156 901</u>	<u>65 626 581</u>	<u>23 797 290</u>	<u>69 057 742</u>