



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 882 094  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MARKENS MAGASIN AS  
Forretningsadresse: c/o Newsec Sør AS  
Dronningens gate 3  
4610 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bernt Albert  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

### 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, 20.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		13 737 779	11 885 140
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 737 779</b>	<b>11 885 140</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	159 740
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-11 730 114	-19 939 527
Annen driftskostnad		4 151 374	2 975 621
<b>Sum kostnader</b>		<b>-7 498 870</b>	<b>-16 804 166</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 236 649</b>	<b>28 689 306</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 849 835	2 354 100
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 849 835</b>	<b>2 354 100</b>
Annen finanskostnad		3 601 445	2 281 977
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 601 445</b>	<b>2 281 977</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-751 610</b>	<b>72 123</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>20 485 039</b>	<b>28 761 429</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		4 429 560	6 328 635
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 055 479</b>	<b>22 432 794</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 055 479</b>	<b>22 432 794</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		225 000 000	195 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>225 000 000</b>	<b>195 000 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		6 676	6 676
Rentederivat		915 838	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>922 514</b>	<b>6 676</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>225 922 514</b>	<b>195 006 676</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 460 413	670 752
Andre fordringer		343 935	84 986
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 804 348</b>	<b>755 738</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 398 859	5 485 214
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 398 859</b>	<b>5 485 214</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 203 207</b>	<b>6 240 952</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>230 125 721</b>	<b>201 247 628</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Selskapskapital		2 346 120	2 346 120
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 346 120</b>	<b>2 346 120</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond		73 088 342	61 732 469
Annen egenkapital		827 527	3 627 920
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>73 915 869</b>	<b>65 360 389</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>76 261 989</b>	<b>67 706 509</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		40 398 234	32 272 730
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>40 398 234</b>	<b>32 272 730</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			87 000 000
Øvrig langsiktig gjeld			1 912 860
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>88 912 860</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 398 234</b>	<b>121 185 590</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		105 000 000	
Leverandørgjeld		1 759 446	957 777
Betalbar skatt		607 831	678 371
Skyldige offentlige avgifter		11 513	94 943
Utbytte		5 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 086 708	624 437
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>113 465 498</b>	<b>7 355 528</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>153 863 732</b>	<b>128 541 118</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>230 125 721</b>	<b>196 247 627</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 452989

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 882 094  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MARKENS MAGASIN AS  
Forretningsadresse: c/o Newsec Sør AS  
Dronningens gate 3  
4610 KRISTIANSAND S

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bernt Albert  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 932 882 094  
MARKENS MAGASIN AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		13 737 779	11 885 140
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 737 779</b>	<b>11 885 140</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	159 740
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-11 730 114	-19 939 527
Annen driftskostnad		4 151 374	2 975 621
<b>Sum kostnader</b>		<b>-7 498 870</b>	<b>-16 804 166</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 236 649</b>	<b>28 689 306</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 849 835	2 354 100
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 849 835</b>	<b>2 354 100</b>
Annen finanskostnad		3 601 445	2 281 977
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 601 445</b>	<b>2 281 977</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-751 610</b>	<b>72 123</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>		<b>20 485 039</b>	<b>28 761 429</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		4 429 560	6 328 635
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 055 479</b>	<b>22 432 794</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 055 479</b>	<b>22 432 794</b>



Organisasjonsnr: 932 882 094  
MARKENS MAGASIN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 225 000 000 195 000 000  
Sum varige driftsmidler 225 000 000 195 000 000

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler 6 676 6 676  
Rentederivat 915 838 0  
Sum finansielle anleggsmidler 922 514 6 676

Sum anleggsmidler 225 922 514 195 006 676

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 1 460 413 670 752  
Andre fordringer 343 935 84 986  
Sum fordringer 1 804 348 755 738

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 2 398 859 5 485 214  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 398 859 5 485 214

Sum omløpsmidler 4 203 207 6 240 952

SUM EIENDELER 230 125 721 201 247 628

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 2 346 120 2 346 120  
Sum innskutt egenkapital 2 346 120 2 346 120

#### Opptjent egenkapital

Fond 73 088 342 61 732 469  
Annen egenkapital 827 527 3 627 920



Sum opptjent egenkapital	73 915 869	65 360 389
Sum egenkapital	76 261 989	67 706 509
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	40 398 234	32 272 730
Sum avsetninger for forpliktelseser	40 398 234	32 272 730
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		87 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 912 860
Sum annen langsiktig gjeld		88 912 860
Sum langsiktig gjeld	40 398 234	121 185 590
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	105 000 000	
Leverandørgjeld	1 759 446	957 777
Betalbar skatt	607 831	678 371
Skyldige offentlige avgifter	11 513	94 943
Utbytte	5 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	1 086 708	624 437
Sum kortsiktig gjeld	113 465 498	7 355 528
Sum gjeld	153 863 732	128 541 118
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>230 125 721</b>	<b>196 247 627</b>



Organisasjonsnr: 932 882 094  
MARKENS MAGASIN 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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Markens Magasin AS

## Årsregnskap 2022

### Forenklet IFRS

#### Innhold:

Resultatregnskap  
Utvidet resultatregnskap  
Balanse  
Oppstilling over endringer i egenkapital  
Kontantstrømpoppstilling  
Noter  
Revisjonsberetning

Org.nr. 932 882 094



## RESULTATREGNSKAP

Markens Magasin AS

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leieinntekter	3	13 737 779	11 885 140
Lønn	4	-79 870	-159 740
Andre driftskostnader	5	-4 151 374	-2 975 621
<b>Driftsresultat før verdiendring inv.eiendom</b>		<b>9 506 535</b>	<b>8 749 779</b>
Verdiendring investeringseiendom	6	11 730 114	19 939 527
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 236 649</b>	<b>28 689 306</b>
Finansinntekter	7, 14	2 849 835	2 354 100
Finanskostnader	7, 14	-3 601 445	-2 281 977
<b>Netto finansposter</b>		<b>-751 610</b>	<b>72 123</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>20 485 039</b>	<b>28 761 429</b>
Skattekostnad	8	-4 429 560	-6 328 635
<b>Årsresultat</b>		<b>16 055 479</b>	<b>22 432 794</b>

## UTVIDET RESULTATREGNSKAP

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 055 479</b>	<b>22 432 794</b>
Poster som føres over utvidet resultat		-	-
<b>Utvidet resultat for året</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>16 055 479</b>	<b>22 432 794</b>




<b>BALANSE</b>		<b>Markens Magasin AS</b>	
<i>Beløp i NOK</i>	Note	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Investeringseiendom	6	225 000 000	190 000 000
Rentederivater	14	915 838	-
Aksjer		6 676	6 676
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>225 922 514</b>	<b>190 006 676</b>
Kundefordringer	9, 14	1 460 413	670 752
Andre kortsiktige fordringer	9, 14	343 935	84 986
Betallingsmidler	10, 14	2 398 859	5 485 214
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 203 207</b>	<b>6 240 952</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>230 125 721</b>	<b>196 247 627</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Aksjekapital	11	2 346 120	2 346 120
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 346 120</b>	<b>2 346 120</b>
Fond for urealiserte gevinster		73 088 342	61 732 469
Annen egenkapital		827 527	3 627 920
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>73 915 869</b>	<b>65 360 389</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>76 261 989</b>	<b>67 706 509</b>
Utsatt skatt	8	40 398 234	32 272 730
Rentederivater	14	-	1 912 860
Bankgjeld	12, 14	-	87 000 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 398 234</b>	<b>121 185 590</b>
Kortsiktig bankgjeld	12, 14	105 000 000	-
Leverandørgjeld	14	1 759 446	957 777
Betalbar skatt	8	607 831	678 371
Skyldig offentlige avgifter	14	11 513	94 943
Utbytte		5 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	13, 14	1 086 708	624 437
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>113 465 498</b>	<b>7 355 528</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>153 863 732</b>	<b>128 541 118</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>230 125 721</b>	<b>196 247 627</b>

Kristiansand, 30. mai 2023

  
Bernt Albert  
Styrets leder

  
Helge Reme  
Styremedlem

  
Osmund Strøy  
Styremedlem

  
Tor Helge Reme  
Daglig leder



## OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

<i>Beløp i NOK</i>	Aksjekapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2021</b>	<b>2 346 120</b>	<b>44 343 440</b>	<b>7 584 156</b>	<b>54 273 716</b>
Årsresultat	0	17 389 029	5 043 764	22 432 793
Utbetalt tilleggsutbytte	0	0	-4 000 000	-4 000 000
Avsatt utbytte	0	0	-5 000 000	-5 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>2 346 120</b>	<b>61 732 469</b>	<b>3 627 920</b>	<b>67 706 509</b>
Årsresultat	0	11 355 873	4 699 606	16 055 479
Utbetalt tilleggsutbytte	0	0	-2 500 000	-2 500 000
Avsatt utbytte	0	0	-5 000 000	-5 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>2 346 120</b>	<b>73 088 342</b>	<b>827 527</b>	<b>76 261 989</b>

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	2022	2021
Resultat før skattekostnad	20 485 039	28 761 428
Verdiendring investeringseiendom	-11 730 114	-19 939 527
Verdiendring rentederivat	-2 828 698	-2 354 100
<b>Endringer i arbeidskapital</b>		
Kundefordringer	-789 661	-403 004
Forskuddsbetalinger og andre omløpsmidler	-258 949	-38 283
Leverandørgjeld	801 669	855 276
Annen kortsiktig gjeld	381 335	-253 942
<b>Netto kontantstrøm fra driften</b>	<b>6 060 620</b>	<b>6 627 847</b>
Betalte skatter	-678 371	-
<b>Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter</b>	<b>5 382 249</b>	<b>6 627 847</b>
Kjøp av investeringseiendom	-16 211 918	-
Påkostninger på investeringseiendom	-3 718 605	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-19 930 523</b>	<b>-</b>
Opptak av lån	-	-
Arbeidskapital tilført ved fusjon	961 918	-
Utbetalt utbytte	-7 500 000	-8 500 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-6 538 082</b>	<b>-8 500 000</b>
Netto økning i betalingsmidler i perioden	-21 086 356	-1 872 153
Betalingsmidler per 1. januar	5 485 214	7 357 366
<b>Betalingsmidler per 31. desember</b>	<b>-15 601 141</b>	<b>5 485 214</b>
Betalt rente i perioden:	2 701 979	1 805 924



## NOTER

### 1 Generelt

Markens Magasin AS er et eiendomsselskap med formål og hovedaktivitet å eie, utvikle og leie ut lokalene i Rådhusgata 5, Markensgate 19B og 21A samt Gyldenløvesgate 4 og 6 i Kristiansand Kommune.

Selskapets forretningskontor er i Kristiansand kommune. Selskapet har ingen ansatte.

### 2 Regnskapsspråk og regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet etter reglene i regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart nedenfor.

#### 2.1 Sammendrag av vesentlige regnskapsprinsipper

##### Investerings eiendom

Eiendom som eies for langsiktig utleie og eller verdiutvikling klassifiseres som investerings eiendom jfr IAS 40. Også eiendommer som er under bygging eller utvikling for fremtidig bruk som investerings eiendom inngår.

Investerings eiendom regnskapsføres på kjøpstidspunktet til anskaffelseskost inklusive transaksjonskostnader og eventuelle låneutgifter. Låneutgifter balanseføres fra tidspunkt for når utvikling er igangsatt og avsluttes når eiendommen i det alt vesentligste er fullført. Balansføring opphører i perioder uten utviklingsaktiviteter.

I senere perioder måles investerings eiendom løpende til virkelig verdi. Virkelig verdi bygger på priser i aktive markeder, men justeres om nødvendig for forskjeller knyttet til arten, lokaliseringen eller tilstanden til den spesifikke eiendommen. Dersom slik informasjon ikke er tilgjengelig benyttes alternative verdsettelsesmetoder, som priser i mindre aktive markeder eller nåverdimåling av fremtidig kontantstrøm.

Verdsettelse gjøres på balansedagen. Verdsettelsen utføres som hovedregel av kvalifiserte takstmenn med anerkjent og relevant kompetanse og erfaring fra området og eiendommstypen som verdivurderes. Ved mindre endringer i eiendom og markedsforhold utføres verdsettelse alternativt av selskapets styre og ledelse.

For investerings eiendom under bygging måles eiendommen bare til virkelig verdi dersom virkelig verdi kan fastsettes pålitelig.

Virkelig verdi gjenspeiler leieinntekt fra påhvilende leiekontrakter, samt forventet leieinntekt fra fremtidige utleiekontrakter i lys av dagens markedsforhold. Virkelig verdi tar også opp i seg antagelser om hvilke utgifter som forventes å påløpe knyttet til eiendommen.

Balanseført verdi av investerings eiendom er virkelig verdi justert for periodisering av leieinntekter som avviker fra utfakturert leie (for å unngå dobbeltregning). Endring i balanseført verdi resultatføres løpende på egen linje.

Etterfølgende utgifter knyttet til eiendommen som øker fremtidig inntektpotensiale balanseføres. Vanlig reparasjon og vedlikehold kostnadsføres løpende.

##### Inntektsføring

Leieinntekter for eiendom som representerer fast minimumsleie resultatføres lineært over uoppsigelig leieperiode. Forskjellen mellom utfakturert leie og inntektsført leie balanseføres som opptjent leie eller forskudsbetalt leie i balansen.

Variabel leie inntektsføres når den er opptjent.

##### Kundefordringer, andre fordringer og utlån

Kundefordringer, andre fordringer og utlån måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi. I senere perioder måles disse postene til amortisert kost ved bruk av effektiv rente, med fradrag for eventuelle tap. Tap på fordringer presenteres som driftskostnader.



## Betalingsmidler

Betalingsmidler omfatter bankinnskudd som er tilgjengelig for bruk uten vesentlig forsinkelse.

## Lån

Lån måles ved opptak til virkelig verdi som i praksis tilsvarer netto mottatt beløp fratrukket transaksjonskostnader og gebyrer. I senere perioder måles lån til amortisert kost ved bruk av effektiv rente.

## Rentesikring

Sikring av flytende rentebetalinger på lån ved bruk av rentebytteavtaler regnskapsføres som kontantstrømsikring når dokumentasjonskravene for dette er oppfylt. Rentederivatet måles løpende til virkelig verdi i balansen, og verdiendring føres via utvidet resultat til egenkapitalen, netto etter skatt. Når sikrede rentebetalinger blir resultatført reklassifiseres beløpet i egenkapitalen til resultatet via egen linje i utvidet resultat. Når dokumentasjonskravene for kontantstrømsikring ikke er oppfylt regnskapsføres verdiendringen som finanspost i resultatregnskapet.

## Valuta

Selskapets funksjonelle valuta er norske kroner (NOK). Transaksjoner i fremmed valuta innregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i fremmed valuta måles på nytt på rapporteringstidspunktet til dagskurs. Endringer resultatføres som finansposter.

## Skatt

Skattekostnaden består av betalbar og utsatt skatt. Skatt blir resultatført, bortsett fra når den relaterer seg til poster i utvidet resultat eller poster ført direkte mot egenkapitalen.

Utsatt skatt beregnes i samsvar med de skattelover og -regler som er vedtatt, eller i hovedsak vedtatt på balansedagen. For usikre skatteforpliktelser avsettes det når sannsynligheten for betaling er over 50 prosent. Usikre skatteforplikter vurderes hver for seg.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil foreligge der de skattereduserende midlertidige forskjellene kan utnyttes.

## Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen er tatt hensyn til i årsregnskapet. Øvrige hendelser etter balansedagen som vil påvirke selskapet i fremtiden, og ikke er uvesentlig, er opplyst om i egen note.

## Kontantstrømsoppstilling

Kontantstrømsoppstillingen 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. Betaling av renter er klassifisert som en del av selskapets operasjonelle drift.

## Fusjon

Selskapet har fusjonert med Dampbageriet Eiendom AS med virkning fra 01.01.2022 etter konsernkontinuitetsmetoden. Sammenligningstall er ikke omarbeidet.

## 2.2 Viktige kilder til estimeringsusikkerhet og skjønsmessige vurderinger

Selskapet gjør vurderinger, bruker estimater og tar forutsetninger som påvirker regnskapsført verdi av eiendeler og gjeld, og som dermed påvirker resultatet. Slike estimater og forutsetninger er basert på historisk erfaring og en konkret vurdering av sannsynlige faktorer som påvirker verdien. Slike estimater og forutsetninger revideres løpende.

Den vesentligste estimeringsusikkerheten er knyttet til virkelig verdi av investeringseiendom. For å oppnå et så godt verdianslag som mulig, innhentes verddivurderinger fra eiendomsmeglere eller takstmenn som bruker anerkjente verdsettelsesteknikker og prinsippene i IFRS 13 for virkelig verdi. Det er vist en sensitivitetsanalyse av verdianslaget i note 6.



## Note 3 Leieinntekter

<i>Beløp i NOK</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leieinntekter	11 773 299	10 469 818
Viderefakturerte felleskostnader	1 964 480	1 415 322
<b>Sum</b>	<b>13 737 779</b>	<b>11 885 140</b>

Fremtidig minimumsleie er som følger:

<i>Beløp i NOK</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Førstkommende år	11 178 383	9 617 728
Årene 2-5	23 183 055	24 428 025
Etter 5 år	11 452 870	11 443 043
<b>Total fremtidig minimumsleie</b>	<b>45 814 309</b>	<b>45 488 796</b>

## Note 4 Lønnskostnader

<b>Samlede utgifter til styre</b>		
<i>Beløp i NOK</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styreonorar inklusiv arbeidsgiveravgift	79 870	159 740
<b>Sum</b>	<b>79 870</b>	<b>159 740</b>

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er dermed ikke pliktig til å ha OTP.

## Note 5 Driftskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Eiendomsskatt	259 455	271 810
Forsikring	160 387	82 801
Andre kostnader relatert til eiendom og drift av denne	2 817 762	1 131 534
<b>Sum kostnader ved drift av eiendom</b>	<b>3 237 604</b>	<b>1 486 145</b>

<i>Beløp i NOK</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Regnskapshonorar	131 740	107 319
Forretnings- og forvaltningshonorar	141 040	420 468
Andre generelle driftskostnader	640 990	961 689
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>913 770</b>	<b>1 489 476</b>

<b>Godtgjørelse til revisor inkludert i andre driftskostnader</b>		
<i>Beløp i NOK, eksl mva</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lovpålagt revisjon	43 000	37 000
Andre tjenester	30 903	37 403
Skatterådgivning	8 000	7 500
<b>Sum</b>	<b>81 903</b>	<b>81 903</b>

## Note 6 Investeringseiendom

<i>Beløp i NOK</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Balanseført beløp 1. januar	190 000 000	170 060 473
Aktiverte påkostninger	3 718 605	-
Fusjon	19 551 281	-
Verdiendring som er resultatført	11 730 114	19 939 527
<b>Balanseført verdi 31. desember</b>	<b>225 000 000</b>	<b>190 000 000</b>
<b>Virkelig verdi iht. IFRS 13</b>	<b>225 000 000</b>	<b>190 000 000</b>

### Vesentlige forutsetninger som verddivurderingen bygger på:

Selskapet innhentet eksternt markedsvurdering fra Sørmeqleren for regnskapsåret 2022. Sørmeqleren baserer sin markedsvurdering på inngåtte leieavtaler, eiendommens beskaffenhet samt eiendommens utviklingspotensiale. Verdien er beregnet med en bruttoyield på ca 6% (2021: 5,75 %) for den samlede eiendomsmassen.



## Sensitivitet

Estimatet for virkelig verdi knyttet til investeringseiendommen er basert på en rekke forutsetninger. For 2022 er verdi basert på en yield på ca 6 % (ref omtale i avsnittet over). Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom diskonteringsrenten/exit yield endres pr 31.12.2022 ifh Yield = 6 %.

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+ 0,25%	-9 000 000
Endring i diskonteringsrente/exit yield	- 0,25%	9 783 000

## Note 7 Finansinntekter og -kostnader

Beløp i NOK	2022	2021
Renteinntekter	21 137	-
Rentederivater	2 828 698	2 354 100
<b>Finansinntekter</b>	<b>2 849 835</b>	<b>2 354 100</b>
Rentekostnader lån	3 271 305	1 407 926
Rentederivater	329 500	874 000
Annen finanskostnad	640	51
<b>Finanskostnader</b>	<b>3 601 445</b>	<b>2 281 978</b>
<b>Netto finansposter</b>	<b>-751 610</b>	<b>72 122</b>

Selskapet benytter ikke sikringsbokføring.

## Note 8 Skatt

	2022	2021
<b>Årets skattekostnad består av:</b>		
Resultat før skatt	20 485 039	28 761 428
Permanente forskjeller	4 448	5 090
Endring midlertidige forskjeller	-17 726 620	-25 683 014
<b>Skattemessig resultat</b>	<b>2 762 867</b>	<b>3 083 504</b>
Betalbar skatt	-607 831	-678 371
For mye, for lite avsatt i fjor	152 103	-
Endring utsatt skatt med gammel skattesats	-3 973 831	-5 650 263
<b>Netto skattekostnad</b>	<b>-4 429 560</b>	<b>-6 328 635</b>

Utsatt skatt/-skattefordel i balansen:	2022	2021
Investeringseiendom	190 174 806	175 267 461
Gevinst og tapskonto	37 691	47 114
Renteswap	915 838	-1 912 860
Forskjell som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-7 500 000	-7 836 250
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>183 628 335</b>	<b>165 565 465</b>

Utsatt skatt (22%)	40 398 234	36 424 402
Utsatt skatt i balansen	40 398 234	36 424 402
Endring i utsatt skatt ført over resultat	3 973 831	5 650 263
Endring i utsatt skatt ført mot utvidet resultat	-	-
Sum endring i utsatt skatt	3 973 831	5 650 263

Midlertidige forskjeller er omarbeidet ved fusjon for skattemessig kontinuitet.

## Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	1 460 413	670 752
Andre fordringer	343 935	84 986
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>1 804 348</b>	<b>755 738</b>



## Note 10 Betalingsmidler

	2022	2021
Bankinnskudd	2 398 859	5 485 214
<b>Sum betalingsmidler</b>	<b>2 398 859</b>	<b>5 485 214</b>

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd.

## Note 11 Aksjekapital

Alle aksjene har like økonomiske rettigheter og stemmerettigheter. Aksjekapitalen på kr 2 346 120 består av 2 660 aksjer pålydende kr 882.

Selskapets aksjonærer er:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Albert Investment AS	1 064	40 %
Senter Invest AS	1 064	40 %
Vest Eiendom AS	532	20 %
<b>Totalt</b>	<b>2 660</b>	<b>100 %</b>

## Note 12 Lån

	Rente	Løpetid	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjon	NIBOR	Se under	105 000 000	87 000 000
<b>Totalt</b>			<b>105 000 000</b>	<b>87 000 000</b>
Klassifisert som kortsiktig			105 000 000	-
Klassifisert som langsiktig			-	87 000 000

Banklånene er til flytende NIBOR-rente pluss margin. Lånene er reforhandlet i januar 2023, avdragsfritt frem til 22.01.2024. Da forfaller lånene til innfrielse i sin helhet. Lånene er sikret med pant i selskapets eiendommer.

## Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Påløpt rente	878 329	476 054
Annen kortsiktig gjeld	208 379	148 383
<b>Sum</b>	<b>1 086 708</b>	<b>624 437</b>

## Note 14 Finansielle instrumenter, risiko, sensitivitet og risikostyring

Selskapet er utsatt for ulike typer av finansiell risiko. Disse beskrives kort i det følgende.

### Markedsrisiko

Markedsrisiko er risikoen for at virkelig verdi eller fremtidig kontantstrøm vil påvirkes av endringer i markedspriser.

### Valutarisiko:

Selskapet er ikke direkte eksponert for endring i valutakurser.

### Renterisiko:

Selskapets rentebærende gjeld har flytende rente. Dette medfører at endring i virkelig verdi av gjelden i hovedsak bare påvirkes av selskapets egen kredittverdighet. Risikoen knyttet til variabilitet i fremtidige rentebetalinger er delvis sikret ved inngåelse av rentebytteavtaler. Selskapet har sikret MNOK 40 frem til oktober 2027.

Dersom renten hadde vært 1 % høyere gjennom hele året, ville rentekostnaden ha økt med kr 560 000 (2021: kr 470 000).

Om man på balansedagen hadde fått et parallelt skift i rentekurven, ville verdiendring av selskapets rentederivat være som følger:

	Endring rente	2022	2021
Endring i resultatregnskapet, etter skatt	+ 1 %	1 342 002	1 398 087
Endring i utvidet resultat, etter skatt	+ 1 %	-	-
<b>Sum endring i egenkapitalen</b>		<b>1 342 002</b>	<b>1 398 087</b>



## Kreditrisiko

Kreditrisiko er risikoen for at en motpart ikke vil oppfylle sine avtalemessige forpliktelser som fører til tap. Kredittrisikoen er primært knyttet til ubetalte kontraktsfestede leieinntekter, samt oppgjør av kundefordringer. Det påhviler en teoretisk kredittrisiko knyttet til bankinnskudd, men denne anses uvesentlig.

Kredittrisikoen søkes redusert ved å inngå avtaler med forskuddsfakturer og depositum til leietakere med god kredittvurdering samt tett oppfølging av leieforholdene.

## Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet vil ha vanskeligheter med å møte sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

Selskapet har begrenset likviditetsrisiko i det korte bildet. Selskapets netto rentebærende gjeld var ved utgangen av året MNOK 105. Netto rentebærende gjeld i forhold til EBITDA\* utgjør 4,69 for 2022. Finansiell gearing (netto rentebærende gjeld ifh egenkapital) utgjør 122 % pr 31.12.22.

\*EBITDA er her definert som driftsresultat etter verdiendring.

## Forfallstabell for avtalte forpliktelser

2022	Renter	Bankgjeld	Leverandørgjeld	Annen kortsiktig gjeld	Sum
Måned 0-6	371 900	105 000 000	1 759 446	1 706 052	108 465 498
Måned 7-12	-	-	-	-	-
År 2	-	-	-	-	-
År 3-5	-	-	-	-	-
Etter år 5	-	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>371 900</b>	<b>105 000 000</b>	<b>1 759 446</b>	<b>1 706 052</b>	<b>108 465 498</b>

2021	Renter	Bankgjeld	Leverandørgjeld	Annen kortsiktig gjeld	Sum
Måned 0-6	978 800	-	957 777	1 397 751	2 355 528
Måned 7-12	978 800	-	-	-	-
År 2	163 100	87 000 000	-	-	87 000 000
År 3-5	-	-	-	-	-
Etter år 5	-	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>2 120 700</b>	<b>87 000 000</b>	<b>957 777</b>	<b>1 397 751</b>	<b>89 355 528</b>

## Virkelig verdi

Tabellen nedenfor viser virkelig verdi sammenholdt med balanseført beløp for finansielle instrumenter etter kategori.

	2022		2021	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
<i>Lån og fordringer (etter klassifisering):</i>				
Andre lønsiktige fordringer	915 838	915 838	-	-
Andre kortsiktige fordringer	1 804 348	1 804 348	755 738	755 738
Kontanter og kontantekvivalenter	2 398 859	2 398 859	5 485 214	5 485 214
<b>Total</b>	<b>5 119 045</b>	<b>5 119 045</b>	<b>6 240 952</b>	<b>6 240 952</b>
<i>Forpliktelser til amortisert kost (etter klassifisering)</i>				
Rentebærende lån	105 000 000	105 000 000	87 000 000	87 000 000
Leverandørgjeld	1 759 446	1 759 446	957 777	957 777
Annen kortsiktig gjeld	1 086 708	1 086 708	624 437	624 437
	<b>107 846 154</b>	<b>107 846 154</b>	<b>88 582 214</b>	<b>88 582 214</b>

Ledelsen vurderer at virkelig verdi for kontanter og kortsiktige depositum, leie og andre fordringer, leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld er tilnærmet lik bokført verdi. Dette baseres på at disse postene har kort løpetid. Rentebærende gjeld har flytende rente og virkelig verdi er tilnærmet lik bokført verdi.

## Note 15 Nærstående parter

Nærstående part	Kategori	2022	2021
BRG Entreprenør AS	Kjøp av varer og tjenester	3 790 036	297 357
BRG Eiendom AS	Kjøp av varer og tjenester	449 298	446 609



Til generalforsamlingen i Markens Magasin AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Markens Magasin AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

### 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### 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

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 30. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kai Arne Halvorsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Halvorsen, Kai Arne	BANKID	2023-05-30 09:07

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.