



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		11 885 140	11 001 122
Sum inntekter		11 885 140	11 001 122
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	79 870
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-19 939 527	0
Annen driftskostnad		2 975 621	1 779 067
Sum kostnader		-16 804 166	1 858 937
Driftsresultat		28 689 306	9 142 185
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 354 100	21 092
Sum finansinntekter		2 354 100	21 092
Annen finanskostnad		2 281 978	4 648 136
Sum finanskostnader		2 281 978	4 648 136
Netto finans		72 122	-4 627 044
Ordinært resultat før skattekostnad		28 761 428	4 515 141
Skattekostnad på ordinært resultat		6 328 635	994 306
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 432 793	3 520 835
Årsresultat		22 432 793	3 520 835
Andre resultatkomponenter for IFRS-foretak			0
Totalresultat			3 520 835



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		190 000 000	170 060 473
Sum varige driftsmidler		190 000 000	170 060 473
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		6 676	6 676
Sum finansielle anleggsmidler		6 676	6 676
Sum anleggsmidler		190 006 676	170 067 149
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		670 752	2 677 488
Andre fordringer		84 986	46 703
Sum fordringer		755 738	2 724 191
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 485 214	7 357 366
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 485 214	7 357 366
Sum omløpsmidler		6 240 952	10 081 557
SUM EIENDELER		196 247 628	180 148 706
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 346 120	2 346 120



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		2 346 120	2 346 120
Opptjent egenkapital			
Fond		61 732 469	44 343 440
Annen egenkapital		3 627 920	7 584 156
Sum opptjent egenkapital		65 360 389	51 927 596
Sum egenkapital		67 706 509	54 273 716
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		32 272 730	26 622 466
Sum avsetninger for forpliktelser		32 272 730	26 622 466
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		87 000 000	87 000 000
rentederivat		1 912 860	4 266 960
Sum annen langsiktig gjeld		88 912 860	91 266 960
Sum langsiktig gjeld		121 185 590	117 889 426
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		957 777	102 501
Betalbar skatt		678 371	0
Skyldige offentlige avgifter		94 943	281 418
Utbytte		5 000 000	4 500 000
Annen kortsiktig gjeld		624 437	691 904
Sum kortsiktig gjeld		7 355 528	5 575 823
Sum gjeld		128 541 118	123 465 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 247 627	177 738 965



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 465866

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 882 094
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARKENS MAGASIN AS
Forretningsadresse: c/o BDO AS - Kristiansand
Fjellgata 6
4612 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 01.06.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 932 882 094
MARKENS MAGASIN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		11 885 140	11 001 122
Sum inntekter		11 885 140	11 001 122
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	79 870
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-19 939 527	0
Annen driftskostnad		2 975 621	1 779 067
Sum kostnader		-16 804 166	1 858 937
Driftsresultat		28 689 306	9 142 185
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 354 100	21 092
Sum finansinntekter		2 354 100	21 092
Annen finanskostnad		2 281 978	4 648 136
Sum finanskostnader		2 281 978	4 648 136
Netto finans		72 122	-4 627 044
Ordinært resultat før skattekostnad		28 761 428	4 515 141
Skattekostnad på ordinært resultat		6 328 635	994 306
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 432 793	3 520 835
Årsresultat		22 432 793	3 520 835
Andre resultatkomponenter for IFRS-foretak			0
Totalresultat			3 520 835



Organisasjonsnr: 932 882 094
MARKENS MAGASIN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		190 000 000	170 060 473
Sum varige driftsmidler		190 000 000	170 060 473

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	6 676		6 676
Sum finansielle anleggsmidler	6 676		6 676

Sum anleggsmidler		190 006 676	170 067 149
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	670 752		2 677 488
Andre fordringer	84 986		46 703
Sum fordringer	755 738		2 724 191

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	5 485 214		7 357 366
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	5 485 214		7 357 366

Sum omløpsmidler		6 240 952	10 081 557
-------------------------	--	------------------	-------------------

SUM EIENDELER		196 247 628	180 148 706
----------------------	--	--------------------	--------------------

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	61 732 469		44 343 440
Annen egenkapital	3 627 920		7 584 156
Sum opptjent egenkapital	65 360 389		51 927 596



Sum egenkapital	67 706 509	54 273 716
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	32 272 730	26 622 466
Sum avsetninger for forpliktelser	32 272 730	26 622 466
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	87 000 000	87 000 000
rentederivat	1 912 860	4 266 960
Sum annen langsiktig gjeld	88 912 860	91 266 960
Sum langsiktig gjeld	121 185 590	117 889 426
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	957 777	102 501
Betalbar skatt	678 371	0
Skyldige offentlige avgifter	94 943	281 418
Utbytte	5 000 000	4 500 000
Annen kortsiktig gjeld	624 437	691 904
Sum kortsiktig gjeld	7 355 528	5 575 823
Sum gjeld	128 541 118	123 465 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	196 247 627	177 738 965



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 2021

Forenklet IFRS

Innhold:

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

Org.nr. 932 882 094



RESULTATREGNSKAP

Markens Magasin AS

Beløp i NOK	Note	2021	2020
Leieinntekter	3	11 885 140	11 001 122
Lønn	5	-159 740	-79 870
Andre driftskostnader	4, 5	-2 975 621	-1 779 067
Driftsresultat før verdiendring Inv.eiendom		8 749 779	9 142 185
Verdiendring investeringseiendom	7	19 939 527	-
Driftsresultat		28 689 306	9 142 185
Finansinntekter	6, 14	2 354 100	21 092
Finanskostnader	6, 14	-2 281 978	-4 648 136
Netto finansposter		72 122	-4 627 044
Resultat før skattekostnad		28 761 428	4 515 142
Skattekostnad	8	-6 328 635	-994 306
Årsresultat		22 432 793	3 520 836

UTVIDET RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK	Note	2021	2020
Årsresultat		22 432 793	3 520 836
Poster som føres over utvidet resultat		-	-
Utvidet resultat for året		-	-
Årets totalresultat		22 432 793	3 520 836



BALANSE		Markens Magasin AS	
<i>Beløp i NOK</i>	Note	31.12.2021	31.12.2020
Investeringseiendom	7	190 000 000	170 060 473
Aksjer		6 676	6 676
Sum anleggsmidler		190 006 676	170 067 149
Kundefordringer	9, 14	670 752	267 748
Andre kortsiktige fordringer	9, 14	84 986	46 703
Betalingsmidler	10, 14	5 485 214	7 357 366
Sum omløpsmidler		6 240 952	7 671 816
SUM EIENDELER		196 247 627	177 738 965
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	11	2 346 120	2 346 120
Sum innskutt egenkapital		2 346 120	2 346 120
Fond for urealiserte gevinster		61 732 469	44 343 440
Annen egenkapital		3 627 920	7 584 156
Sum opptjent egenkapital		65 360 389	51 927 596
Sum egenkapital		67 706 509	54 273 716
Utsatt skatt	8	32 272 730	26 622 466
Rentederivater	14	1 912 860	4 266 960
Bankgjeld	12, 14	87 000 000	87 000 000
Sum langsiktig gjeld		121 185 590	117 889 426
Leverandørgjeld	14	957 777	102 501
Betalbar skatt	8	678 371	-
Skyldig offentlige avgifter	14	94 943	281 418
Utbytte		5 000 000	4 500 000
Annen kortsiktig gjeld	13, 14	624 437	691 904
Sum kortsiktig gjeld		7 355 528	5 575 823
Sum gjeld		128 541 118	123 465 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 247 627	177 738 965

Kristiansand, 1. juni 2022


Bernt Albert
Styrets leder


Helge Reme
Styremedlem


Osmund Stray
Styremedlem



OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

<i>Beløp i NOK</i>	Aksjekapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	2 346 120	45 919 513	9 487 248	57 752 881
Årsresultat	0	-1 576 073	5 096 909	3 520 836
Utbetalt tilleggsutbytte	0	0	-2 500 000	-2 500 000
Avsatt utbytte	0	0	-4 500 000	-4 500 000
Egenkapital 31.12.2020	2 346 120	44 343 440	7 584 156	54 273 716
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
Egenkapital 31.12.2021	2 346 120	61 732 469	3 627 920	67 706 509

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	2021	2020
Resultat før skattekostnad	28 761 428	4 515 142
Verdiendring investeringseiendom	-19 939 527	-
Verdiendring rentederivat	-2 354 100	2 020 607
Endringer i arbeidskapital		
Kundefordringer	-403 004	161 777
Forskuddsbetalinger og andre omløpsmidler	-38 283	21 600
Leverandørgjeld	855 276	-1 153 756
Annen kortsiktig gjeld	-253 942	-390 049
Netto kontantstrøm fra driften	6 627 847	5 175 321
Betalte skatter	-	-
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	6 627 847	5 175 321
Påkostninger på investeringseiendom	-	-60 472
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	-60 472
Utbetalt utbytte	-8 500 000	-4 500 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-8 500 000	-4 500 000
Netto økning i betalingsmidler i perioden	-1 872 153	614 849
Betalingsmidler per 1. januar	7 357 366	6 742 518
Betalingsmidler per 31. desember	5 485 214	7 357 366
Betalt rente i perioden:	1 805 924	2 139 133



NOTER

1 Generelt

Markens Magasin AS er et eiendomsselskap med formål og hovedaktivitet å eie, utvikle og leie ut lokalene i 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 10. desember 2019. 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. Balanseføring 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 eiendoms typen 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 inntektspotensiale 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.

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

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 revurderes løpende.

Den vesentligste estimeringsusikkerheten er knyttet til virkelig verdi av investeringseiendom. For å oppnå et så godt verdianslag som mulig, innhentes verdivurderinger 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 7.



3 Leieinntekter

<i>Beløp i NOK</i>	2021	2020
Leieinntekter	10 469 818	10 147 548
Viderefakturerte felleskostnader	1 415 322	853 574
Andre inntekter	-	-
Sum	11 885 140	11 001 122

Fremtidig minimumsleie er som følger:

<i>Beløp i NOK</i>	2021	2020
Førstkommende år	9 617 728	9 725 751
Årene 2-5	24 428 025	32 258 577
Etter 5 år	11 443 043	13 230 219
Total fremtidig minimumsleie	45 488 796	55 214 547

4 Kostnader ved drift av eiendom

<i>Beløp i NOK</i>	2021	2020
Eiendomsskatt	271 810	190 788
Forsikring	82 801	58 423
Andre kostnader relatert til eiendom og drift av denne	1 131 534	866 428
Sum kostnader ved drift av eiendom	1 486 145	1 115 638

5 Andre generelle driftskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2021	2020
Regnskapshonorar	107 319	95 943
Forretnings- og forvaltningshonorar	420 468	282 195
Andre generelle driftskostnader	961 689	285 290
Sum andre driftskostnader	1 489 476	663 428

Godtgjørelse til revisor inkludert i andre driftskostnader

<i>Beløp i NOK, eksl mva</i>	2021	2020
Lovpålagt revisjon	37 000	35 903
Andre tjenester	37 403	12 000
Skatterådgivning	7 500	6 000
Sum	81 903	53 903

Samlede utgifter til styre

<i>Beløp i NOK</i>	2021	2020
Styrehonorar inklusiv arbeidsgiveravgift	159 740	79 870
Sum	159 740	79 870

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



Note 6 Finansinntekter og -kostnader

Beløp i NOK	2021	2020
Renteinntekter	-	21 092
Rentederivater	2 354 100	-
Finansinntekter	2 354 100	21 092
Rentekostnader lån	1 407 926	1 952 001
Rentederivater	874 000	2 696 135
Annen finanskostnad	51	-
Finanskostnader	2 281 978	4 648 136
Netto finansposter	72 122	-4 627 044

Selskapet benytter ikke sikringsbokføring.

Note 7 Investeringseiendom

Beløp i NOK	2021	2020
Balanseført beløp 1. januar	170 060 473	170 000 000
Aktiverte påkostninger	-	60 473
Verdiendring som er resultatført	19 939 527	-
Balanseført verdi 31. desember	190 000 000	170 060 473
Virkelig verdi iht. IFRS 13	190 000 000	170 060 473

Vesentlige forutsetninger som verdivurderingen bygger på:

Selskapet innhentet ekstern markedsvurdering fra Sørmeqleren for regnskapsåret 2021. Sørmeqleren baserer sin markedsvurdering på inngåtte leieavtaler, eiendommens beskaffenhet samt eiendommens utviklingspotensiale. Verdien er beregnet med en bruttoyield på ca 5,75% (2020: 6%) for den samlede eiendomsmassen.

Sensitivitet

Estimatet for virkelig verdi knyttet til investeringseiendommen er basert på en rekke forutsetninger. For 2021 er verdi basert på en yield på ca 5,75% (ref omtale i avsnittet over). Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom diskonteringsrenten/exit yield endres pr 31.12.2021 ifh Yield = 5,75%.

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+ 0,25%	-7 917 000
Endring i diskonteringsrente/exit yield	- 0,25%	8 636 000

Note 8 Skatt

	2021	2020
Årets skattekostnad består av:		
Resultat før skatt	28 761 428	4 515 142
Permanente forskjeller	5 090	4 434
Endring midlertidige forskjeller	-25 683 014	776 767
Fradrag for korreksjonsinntekt	-	-
Skattemessig resultat	3 083 504	5 296 343
Betalbar skatt	-678 371	-
Endring utsatt skatt med gammel skattesats	-5 650 263	-994 306
Netto skattekostnad	-6 328 635	-994 306



Utsatt skatt/-skattefordel i balansen:	2021	2020
Investerings eiendom	156 059 971	134 948 286
Gevinst og tapskonto	47 114	73 624
Fremførbart underskudd	-	-2 243 739
Renteswap	-1 912 860	-4 266 960
Forskjell som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-7 500 000	-7 500 000
Grunnlag for utsatt skatt	146 694 225	121 011 211
Utsatt skatt (22%)	32 272 730	26 622 466
Utsatt skatt i balansen	32 272 730	26 622 466
Endring i utsatt skatt ført over resultat	5 650 263	994 306
Endring i utsatt skatt ført mot utvidet resultat	-	-
Sum endring i utsatt skatt	5 650 263	994 306

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
Kundefordringer	670 752	267 748
Fordring på nærstående selskap	-	-
Andre fordringer	84 986	46 703
Sum andre kortsiktige fordringer	755 738	314 450

Note 10 Betalingsmidler

	2021	2020
Bankinnskudd	5 485 214	7 357 366
Sum betalingsmidler	5 485 214	7 357 366

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 %
Totalt	2 660	100 %



Note 12 Lån

	Rente	Løpetid	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjon	NIBOR	Se under	87 000 000	87 000 000
Totalt			87 000 000	87 000 000
Klassifisert som kortsiktig			-	-
Klassifisert som langsiktig			87 000 000	87 000 000

Banklånen er til flytende NIBOR-rente pluss margin. Lånene er avdragsfritt frem til 24.01.2023. Da forfaller lånene til innfrielse i sin helhet. Lånene er sikret med pant i selskapets eiendommer.

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Påløpt rente	476 054	454 507
Annen kortsiktig gjeld	148 383	237 397
Sum	624 437	691 904

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 470 000 (2020: kr 470 000).

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

	Endring rente	2021	2020
Endring i resultatregnskapet, etter skatt	+ 1 %	1 398 087	1 676 555
Endring i utvidet resultat, etter skatt	+ 1 %	-	-
Sum endring i egenkapitalen		1 398 087	1 676 555

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 kreditrisiko knyttet til bankinnskudd, men denne anses uvesentlig.

Kredittrisikoen søkes redusert ved å inngå avtaler med forskuddsfakturering 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 87. Netto rentebærende gjeld i forhold til EBITDA* utgjør 2,84 for 2021. Finansiell gearing (netto rentebærende gjeld ifh egenkapital) utgjør 120 % pr 31.12.21.

*EBITDA er her definert som driftsresultat etter verdiendring.

Forfallstabell for avtalte forpliktelser

2021			Leverandør-	Annen kort-	Sum
	Renter	Bankgjeld	gjeld	siktig gjeld	
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	-	-	-	-	-
Sum	2 120 700	87 000 000	957 777	1 397 751	89 355 528

2020			Leverandør-	Annen kort-	Sum
	Renter	Bankgjeld	gjeld	siktig gjeld	
Måned 0-6	739 500	-	102 501	973 322	1 075 823
Måned 7-12	739 500	-	-	-	-
År 2	1 479 000	-	-	-	-
År 3-5	123 300	87 000 000	-	-	87 000 000
Etter år 5	-	-	-	-	-
Sum	3 081 300	87 000 000	102 501	973 322	88 075 823

Virkelig verdi

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

	2021		2020	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
<i>Lån og fordringer (etter klassifisering):</i>				
Andre lansiktige fordringer	-	-	-	-
Andre kortsiktige fordringer	755 738	755 738	314 450	314 450
Kontanter og kontantekvivalenter	5 485 214	5 485 214	7 357 366	7 357 366
Total	6 240 952	6 240 952	7 671 816	7 671 816
<i>Forpliktelser til amortisert kost (etter klassifisering)</i>				
Rentebærende lån	87 000 000	87 000 000	87 000 000	87 000 000
Leverandørgjeld	957 777	957 777	102 501	102 501
Annen kortsiktig gjeld	624 437	624 437	691 904	691 904
	88 582 214	88 582 214	87 794 405	87 794 405

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	2021	2020
BRG Entreprenør AS	Kjøp av varer og tjenester	297 357	18 711
BRG Eiendom AS	Kjøp av varer og tjenester	446 609	278 760

Note 16 Hendelser etter balansedagen

Selskapet har etter balansedagen kjøpt 100% av aksjene i Dampbageriet Eiendom AS som senere er innfusjonert.



Til generalforsamlingen i Markens Magasin AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Markens Magasin AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 avvikle 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

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap



Uavhengig revisors beretning - Markens Magasin AS



som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Kristiansand, 1. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Kai Arne Halvorsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Halvorsen, Kai Arne	BANKID_MOBILE	2022-06-01 12:01

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.