



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Tor Helge Reme
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		15 872 504	15 082 585
Sum inntekter		15 872 504	15 082 585
Kostnader			
Lønn og sosiale kostnader	2	150 510	125 510
Ordinære avskrivninger	1		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9		203 488
Andre driftskostnader	3	4 045 797	4 749 654
Sum kostnader		4 196 307	5 078 652
Driftsresultat		11 676 197	10 003 932
Finansinntekter og finanskostnader			
Andre finansinntekter		1 194 331	959 485
Sum finansinntekter		1 194 331	959 485
Andre finanskostnader		6 892 663	5 823 292
Sum finanskostnader		6 892 663	5 823 292
Netto finans		-5 698 332	-4 863 808
Resultat før skattekostnad		5 977 865	5 140 125
Skattekostnad	4	1 315 032	1 132 797
Årsresultat		4 662 833	4 007 328
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 662 833	4 007 328
Totalresultat		4 662 833	4 007 328
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6		
Overført til/fra annen egenkapital	6	4 662 833	4 007 328
Sum overføringer og disponeringer		4 662 833	4 007 328



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Markensgate 19, 21	1	225 000 000	225 000 000
Inventar og maskiner	1		
Sum varige driftsmidler		225 000 000	225 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	5		
Aksjer og verdipapirer	5	6 676	6 676
Andre langsiktige fordringer	9	1 701 988	1 284 939
Sum finansielle anleggsmidler		1 708 664	1 291 615
Sum anleggsmidler		226 708 664	226 291 615
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 947 790	1 644 208
Andre fordringer		113 721	112 969
Konsernbidrag	5		
Krav på innbetaling av selskapskapital	5		
Sum fordringer		2 061 510	1 757 177
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 038 608	1 440 368
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 038 608	1 440 368
Sum omløpsmidler		3 100 118	3 197 545
SUM EIENDELER		229 808 782	229 489 161



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (2 660 aksjer à kr 476)	6, 8	2 660 000	2 346 120
Beholdning av egne aksjer			75 378 500
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		2 690 000	77 754 620
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		1 168 830	843 532
Annen egenkapital	6	73 103 320	-2 298 835
Sum opptjent egenkapital		74 272 150	-1 455 303
Sum egenkapital		76 962 150	76 299 317
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	41 006 386	40 944 474
Sum avsetninger for forpliktelser		41 006 386	40 944 474
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	105 000 000	105 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		105 000 000	105 000 000
Sum langsiktig gjeld		146 006 386	145 944 474
Kortsiktig gjeld			
Kassekreditt	7		
Leverandørgjeld		139 926	1 235 256
Betalbar skatt	4	1 253 120	586 557
Skyldige offentlige avgifter		220 284	121 765
Utbytte	6	4 000 000	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 226 916	1 301 793
Sum kortsiktig gjeld		6 840 247	7 245 370



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum gjeld		152 846 633	153 189 844
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		229 808 782	229 489 161



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 627528

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Tor Helge Reme
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 05.07.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 932 882 094
MARKENS MAGASIN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		15 872 504	15 082 585
Sum inntekter		15 872 504	15 082 585
Kostnader			
Lønn og sosiale kostnader	2	150 510	125 510
Ordinære avskrivninger	1		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9		203 488
Andre driftskostnader	3	4 045 797	4 749 654
Sum kostnader		4 196 307	5 078 652
Driftsresultat		11 676 197	10 003 932
Finansinntekter og finanskostnader			
Andre finansinntekter		1 194 331	959 485
Sum finansinntekter		1 194 331	959 485
Andre finanskostnader		6 892 663	5 823 292
Sum finanskostnader		6 892 663	5 823 292
Netto finans		-5 698 332	-4 863 808
Resultat før skattekostnad		5 977 865	5 140 125
Skattekostnad	4	1 315 032	1 132 797
Årsresultat		4 662 833	4 007 328
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 662 833	4 007 328
Totalresultat		4 662 833	4 007 328
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6		
Overført til/fra annen egenkapital	6	4 662 833	4 007 328
Sum overføringer og disponeringer		4 662 833	4 007 328



Organisasjonsnr: 932 882 094
MARKENS MAGASIN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Markensgate 19, 21	1	225 000 000	225 000 000
Inventar og maskiner	1		
Sum varige driftsmidler		225 000 000	225 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Aksjer og verdipapirer	5	6 676	6 676
Andre langsiktige fordringer	9	1 701 988	1 284 939
Sum finansielle anleggsmidler		1 708 664	1 291 615
Sum anleggsmidler		226 708 664	226 291 615
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 947 790	1 644 208
Andre fordringer		113 721	112 969
Konsernbidrag	5		
Krav på innbetaling av selskapskapital	5		
Sum fordringer		2 061 510	1 757 177
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 038 608	1 440 368
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 038 608	1 440 368
Sum omløpsmidler		3 100 118	3 197 545
SUM EIENDELER		229 808 782	229 489 161

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (2 660 aksjer à kr 476)	6, 8	2 660 000	2 346 120
Beholdning av egne aksjer			75 378 500
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		2 690 000	77 754 620
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		1 168 830	843 532
Annen egenkapital	6	73 103 320	-2 298 835
Sum opptjent egenkapital		74 272 150	-1 455 303
Sum egenkapital		76 962 150	76 299 317
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	41 006 386	40 944 474
Sum avsetninger for forpliktelser		41 006 386	40 944 474
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	105 000 000	105 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		105 000 000	105 000 000
Sum langsiktig gjeld		146 006 386	145 944 474
Kortsiktig gjeld			
Kassekreditt	7		
Leverandørgjeld		139 926	1 235 256
Betalbar skatt	4	1 253 120	586 557
Skyldige offentlige avgifter		220 284	121 765
Utbytte	6	4 000 000	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 226 916	1 301 793
Sum kortsiktig gjeld		6 840 247	7 245 370
Sum gjeld		152 846 633	153 189 844
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		229 808 782	229 489 161



Organisasjonsnr: 932 882 094
MARKENS MAGASIN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



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 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Kristiansand, 25. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Kai Arne Halvorsen
Statsautorisert revisor

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 regnskapsførerselskap



(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Halvorsen, Kai Arne	BANKID	2025-06-26 01:20

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.



Markens Magasin AS

Årsregnskap 2024

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>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Leieinntekter	3	15 872 504	15 082 585
Lønn	4	-150 510	-125 510
Andre driftskostnader	5	-4 045 797	-4 749 654
Driftsresultat før verdiendring inv.eiendom		11 676 197	10 207 420
Verdiendring investeringsseidom	6	-	-203 488
Driftsresultat		11 676 197	10 003 932
Finansinntekter	7, 14	1 194 331	959 485
Finanskostnader	7, 14	-6 892 663	-5 823 292
Netto finansposter		-5 698 332	-4 863 808
Resultat før skattekostnad		5 977 865	5 140 125
Skattekostnad	8	-1 315 032	-1 132 797
Årsresultat		4 662 833	4 007 328

UTVIDET RESULTATREGNSKAP

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Årsresultat		4 662 833	4 007 328
Poster som føres over utvidet resultat		0	0
Utvidet resultat for året		0	0
Årets totalresultat		4 662 833	4 007 328



BALANSE		Markens Magasin AS	
<i>Beløp i NOK</i>	Note	31.12.2024	31.12.2023
Investeringseiendom	6	225 000 000	225 000 000
Rentederivater	14	1 701 988	1 284 939
Aksjer		6 676	6 676
Sum anleggsmidler		226 708 664	226 291 615
Kundefordringer	9, 14	1 947 790	1 644 208
Andre kortsiktige fordringer	9, 14	113 721	112 969
Betalingsmidler	10, 14	1 038 608	1 440 368
Sum omløpsmidler		3 100 118	3 197 545
SUM EIENDELER		229 808 782	229 489 161
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	11	2 660 000	2 346 120
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse		-	75 378 500
Sum innskutt egenkapital		2 690 000	77 754 620
Fond for urealiserte gevinster		1 168 830	843 532
Annen egenkapital		73 103 320	-2 298 835
Sum opptjent egenkapital		74 272 150	-1 455 303
Sum egenkapital		76 962 150	76 299 317
Utsatt skatt	8	41 006 386	40 944 474
Bankgjeld	12, 14	105 000 000	0
Sum langsiktig gjeld		146 006 386	40 944 474
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	12, 14	-	105 000 000
Leverandørgjeld	14	139 926	1 235 256
Betalbar skatt	8	1 253 120	586 557
Skyldig offentlige avgifter	14	220 284	121 765
Utbytte		4 000 000	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld	13, 14	1 226 916	1 301 793
Sum kortsiktig gjeld		6 840 247	112 245 370
Sum gjeld		152 846 633	153 189 844
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		229 808 782	229 489 161

Kristiansand, 25. juni 2025

Bernt Albert
Styrets leder

Nina Albert Bjercke
Styremedlem

Helge Reme
Styremedlem

Osmund Stray
Styremedlem

Tor Helge Reme
Daglig leder/Styremedlem



OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

<i>Beløp i NOK</i>	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	2 346 120	0	0	73 088 342	827 527	76 261 989
Fusjon	0	30 000	0	-73 088 342	-6 290 158	-79 348 500
Årsresultat	0	0	0	843 532	3 163 796	4 007 328
Ikke registrert kapitalforhøyelse	0	0	79 378 500	0	0	79 378 500
Avsatt utbytte	0	0	-4 000 000	0	0	-4 000 000
Egenkapital 31.12.2023	2 346 120	30 000	75 378 500	843 532	-2 298 835	76 299 317
Kapitalforhøyelse	313 880	0	-75 378 500	0	75 064 620	0
Årsresultat	0	0	0	325 298	4 337 535	4 662 833
Avsatt utbytte	0	0	0	0	-4 000 000	-4 000 000
Egenkapital 31.12.2024	2 660 000	30 000	0	1 168 830	73 103 320	76 962 150

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Resultat før skattekostnad	5 977 865	5 140 125
Verdiendring investeringseiendom	-	203 488
Verdiendring rentederivat	-417 049	-369 101
Endringer i arbeidskapital		
Kundefordringer	-303 582	62 388
Forskuddsbetalinger og andre omløpsmidler	-752	-15 217
Leverandørgjeld	-1 095 330	-524 190
Annen kortsiktig gjeld	23 640	325 335
Netto kontantstrøm fra driften	4 184 795	4 822 831
Betalte skatter	-586 557	-607 831
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	3 598 238	4 215 000
Kjøp av investeringseiendom	-	-
Påkostninger på investeringseiendom	-	-203 488
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	-203 488
Opptak av lån	-	105 000 000
Nedbetaling av lån	-	-105 000 000
Arbeidskapital tilført ved fusjon	-	30 000
Utbetalt utbytte	-4 000 000	-5 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-4 000 000	-4 970 000
Netto økning i betalingsmidler i perioden	-401 762	-958 492
Betalingsmidler per 1. januar	1 440 368	2 398 859
Betalingsmidler per 31. desember	1 038 607	1 440 368
Betalt rente i perioden:	5 241 803	4 293 351



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. 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 eiendomstypen 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 settes 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 skjønnsmessige 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>	2024	2023
Leieinntekter	14 155 840	13 873 103
Viderefakturerte felleskostnader	1 716 664	1 209 482
Sum	15 872 504	15 082 585

Fremtidig minimumsleie er som følger:

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Førstkommende år	15 318 434	12 728 871
Årene 2-5	50 798 488	30 152 065
Etter 5 år	44 779 199	12 581 262
Total fremtidig minimumsleie	110 896 121	55 462 198

Note 4 Lønnskostnader

Samlede utgifter til styre

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Styrehonorar inklusiv arbeidsgiveravgift	150 510	125 510
Sum	150 510	125 510

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

Note 5 Driftskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Eiendomsskatt	255 746	259 455
Forsikring	180 385	148 942
Andre kostnader relatert til eiendom og drift av denne	2 252 860	2 862 245
Sum kostnader ved drift av eiendom	2 688 991	3 270 642

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Regnskapshonorar	27 200	153 278
Forretnings- og forvaltningshonorar	297 704	322 020
Andre generelle driftskostnader	1 031 902	1 003 714
Sum andre driftskostnader	1 356 806	1 479 012

Godtgjørelse til revisor inkludert i andre driftskostnader

<i>Beløp i NOK, eksl mva</i>	2024	2023
Lovpålagt revisjon	81 559	81 559
Andre tjenester	188 010	188 010
Skatterådgivning	5 000	5 000
Sum	274 569	274 569

Note 6 Investerings eiendom

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Balanseført beløp 1. januar	225 000 000	225 000 000
Aktiverte påkostninger	-	203 488
Verdiendring som er resultatført	-	-203 488
Balanseført verdi 31. desember	225 000 000	225 000 000
Virkelig verdi iht. IFRS 13	225 000 000	225 000 000

Vesentlige forutsetninger som verdivurderingen bygger på:

Selskapet innhentet ekstern markedsvurdering fra Sørmeqleren for regnskapsåret 2024. Sørmeqleren baserer sin markedsvurdering på inngåtte leieavtaler, eiendommens beskaffenhet samt eiendommens utviklingspotensiale. Verdien er beregnet med en yield på ca 6% (2023: 6%) for den samlede eiendommassen.



Sensitivitet

Estimatet for virkelig verdi knyttet til investeringseiendommen er basert på en rekke forutsetninger. For 2024 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 31.12.2024 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	2024	2023
Renteinntekter	50 227	31 172
Rentederivat	1 144 104	928 313
Finansinntekter	1 194 331	959 485
Rentekostnader lån	6 892 663	5 823 292
Finanskostnader	6 892 663	5 823 292
Netto finansposter	-5 698 332	-4 863 808

Selskapet benytter ikke sikringsbokføring.

Note 8 Skatt

	2024	2023
Årets skattekostnad består av:		
Resultat før skatt	5 977 865	5 140 125
Permanente forskjeller	-441	8 950
Endring midlertidige forskjeller	-281 422	-2 482 908
Skattemessig resultat	5 696 002	2 666 167
Betalbar skatt	-1 253 120	-586 557
For mye, for lite avsatt i fjor	-	-
Endring utsatt skatt med gammel skattesats	-61 912	-546 240
Netto skattekostnad	-1 315 034	-1 132 797
Utsatt skatt/-skattefordel i balansen:	2024	2023
Investeringseiendom	192 166 552	191 107 431
Gevinst og tapskonto	24 122	30 153
Renteswap	1 701 988	2 473 659
Forskjell som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-7 500 000	-7 500 000
Grunnlag for utsatt skatt	186 392 662	186 111 243
Utsatt skatt (22%)	41 006 386	40 944 473
Utsatt skatt i balansen	41 006 386	40 944 473
Endring i utsatt skatt ført over resultat	61 912	546 240
Endring i utsatt skatt ført mot utvidet resultat	-	-
Sum endring i utsatt skatt	61 912	546 240

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2024	2023
Kundefordringer	1 947 790	1 541 632
Andre fordringer	113 721	215 545
Sum andre kortsiktige fordringer	2 061 510	1 757 177



Note 10 Betalingsmidler

	2024	2023
Bankinnskudd	1 038 608	1 440 368
Sum betalingsmidler	1 038 608	1 440 368

Selskapet har ikke bundne bankinnskudd.

Note 11 Aksjekapital

Alle aksjene har like økonomiske rettigheter og stemmerettigheter. Aksjekapitalen på kr 2 660 000 består av 2 660 aksjer pålydende kr 1 000.

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	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjon	NIBOR	Se under	105 000 000	105 000 000
Totalt			105 000 000	105 000 000
Klassifisert som kortsiktig			-	105 000 000
Klassifisert som langsiktig			105 000 000	-

Banklån er til flytende NIBOR-rente pluss margin. Lånet er reforhandlet i januar 2024. Lånet er sikret med pant i eiendommene. Nytt lån er avdragsfritt frem til 30.01.2027. Da forfaller lånet til innfrielse i sin helhet.

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Påløpt rente	1 183 584	1 129 668
Annen kortsiktig gjeld	43 332	172 125
Sum	1 226 916	1 301 793

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 507 000 (2023: kr 507 000).

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

	Endring rente	2024	2023
Endring i resultatregnskapet, etter skatt	+ 1 %	795 659	1 065 056
Endring i utvidet resultat, etter skatt	+ 1 %	-	-
Sum endring i egenkapitalen		795 659	1 065 056



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.

Kreditrisikoen 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 8,90 for 2024. Finansiell gearing (netto rentebærende gjeld ifh egenkapital) utgjør 135 % pr 31.12.24.

*EBITDA er her definert som driftsresultat etter verdiendring.

Forfallstabell for avtalte forpliktelser

2024			Leverandørgjeld	Annen kortsiktig gjeld	Sum
	Renter	Bankgjeld			
Måned 0-6	1 183 584	-	139 926	2 700 320	4 023 831
Måned 7-12	2 231 300	-	-	-	-
År 2	-	-	-	-	-
År 3-5	-	105 000 000	-	-	105 000 000
Etter år 5	-	-	-	-	-
Sum	3 414 884	105 000 000	139 926	2 700 320	109 023 831

2023			Leverandørgjeld	Annen kortsiktig gjeld	Sum
	Renter	Bankgjeld			
Måned 0-6	1 129 668	105 000 000	1 235 256	2 010 115	109 375 038
Måned 7-12	-	-	-	-	-
År 2	-	-	-	-	-
År 3-5	-	-	-	-	-
Etter år 5	-	-	-	-	-
Sum	1 129 668	105 000 000	1 235 256	2 010 115	109 375 038

Virkelig verdi

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

	2024		2023	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
<i>Lån og fordringer (etter klassifisering):</i>				
Andre lønsiktige fordringer	1 701 988	1 701 988	1 284 939	1 284 939
Andre kortsiktige fordringer	2 061 510	2 061 510	1 757 177	1 757 177
Kontanter og kontantekvivalenter	1 038 608	1 038 608	1 440 368	1 440 368
Total	4 802 106	4 802 106	4 482 484	4 482 484
<i>Forpliktelser til amortisert kost (etter klassifisering)</i>				
Rentebærende lån	105 000 000	105 000 000	105 000 000	105 000 000
Leverandørgjeld	139 926	139 926	1 235 256	1 235 256
Annen kortsiktig gjeld	1 226 916	1 226 916	1 301 793	1 301 793
	106 366 843	106 366 843	107 537 048	107 537 048

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.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Albert, Bernt	BANKID	2025-06-29 20:56
Stray, Osmund Andreas B	BANKID	2025-06-25 15:28
Bjercke, Nina Albert	BANKID	2025-06-30 09:36
Reme, Helge	BANKID	2025-06-26 10:31
Reme, Tor Helge	BANKID	2025-06-30 12:07

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.