



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		15 082 585	13 737 779
Sum inntekter		15 082 585	13 737 779
Kostnader			
Lønn og sosiale kostnader	2	125 510	79 870
Ordinære avskrivninger	1		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	203 488	-11 730 114
Andre driftskostnader	3	4 749 654	4 151 372
Sum kostnader		5 078 652	-7 498 872
Driftsresultat		10 003 932	21 236 650
Finansinntekter og finanskostnader			
Andre finansinntekter		959 485	2 849 835
Sum finansinntekter		959 485	2 849 835
Andre finanskostnader		5 823 292	3 601 445
Sum finanskostnader		5 823 292	3 601 445
Netto finans		-4 863 808	-751 610
Ordinært resultat før skattekostnad		5 140 125	20 485 040
Skattekostnad	4	1 132 797	4 429 560
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 007 328	16 055 480
Årsresultat		4 007 328	16 055 480
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 007 328	16 055 480
Totalresultat		4 007 328	16 055 480
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6		7 500 000
Overført til/fra annen egenkapital	6	4 007 328	8 555 480



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		4 007 328	16 055 480



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	1 284 939	915 838
Sum finansielle anleggsmidler		1 291 615	922 514
Sum anleggsmidler		226 291 615	225 922 514
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 644 208	1 706 596
Andre fordringer		112 969	97 752
Konsernbidrag	5		
Krav på innbetaling av selskapskapital	5		
Sum fordringer		1 757 177	1 804 348
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 440 368	2 398 859
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 440 368	2 398 859
Sum omløpsmidler		3 197 545	4 203 207
SUM EIENDELER		229 489 161	230 125 722



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (2 660 aksjer à kr 476)	6, 8	2 346 120	2 346 120
Beholdning av egne aksjer		75 378 500	
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital		30 000	
Sum innskutt egenkapital		77 754 620	2 346 120
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		843 532	73 088 342
Annen egenkapital	6	-2 298 835	827 527
Sum opptjent egenkapital		-1 455 303	73 915 869
Sum egenkapital		76 299 317	76 261 989
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	40 944 474	40 398 234
Sum avsetninger for forpliktelser		40 944 474	40 398 234
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	105 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		105 000 000	
Sum langsiktig gjeld		145 944 474	40 398 234
Kortsiktig gjeld			
Kassekreditt	7		105 000 000
Leverandørgjeld		1 235 256	1 759 446
Betalbar skatt	4	586 557	607 831
Skyldige offentlige avgifter		121 765	11 513
Utbytte	6	4 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 301 793	1 086 708
Sum kortsiktig gjeld		7 245 370	113 465 499



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		153 189 844	153 863 733
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		229 489 161	230 125 722



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 491027

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 14.05.2024

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		15 082 585	13 737 779
Sum inntekter		15 082 585	13 737 779
Kostnader			
Lønn og sosiale kostnader	2	125 510	79 870
Ordinære avskrivninger	1		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	203 488	-11 730 114
Andre driftskostnader	3	4 749 654	4 151 372
Sum kostnader		5 078 652	-7 498 872
Driftsresultat		10 003 932	21 236 650
Finansinntekter og finanskostnader			
Andre finansinntekter		959 485	2 849 835
Sum finansinntekter		959 485	2 849 835
Andre finanskostnader		5 823 292	3 601 445
Sum finanskostnader		5 823 292	3 601 445
Netto finans		-4 863 808	-751 610
Ordinært resultat før skattekostnad		5 140 125	20 485 040
Skattekostnad	4	1 132 797	4 429 560
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 007 328	16 055 480
Årsresultat		4 007 328	16 055 480
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 007 328	16 055 480
Totalresultat		4 007 328	16 055 480
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6		7 500 000
Overført til/fra annen egenkapital	6	4 007 328	8 555 480
Sum overføringer og disponeringer		4 007 328	16 055 480



Organisasjonsnr: 932 882 094
MARKENS MAGASIN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	1 284 939	915 838
Sum finansielle anleggsmidler		1 291 615	922 514
Sum anleggsmidler		226 291 615	225 922 514
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 644 208	1 706 596
Andre fordringer		112 969	97 752
Konsernbidrag	5		
Krav på innbetaling av selskapskapital	5		
Sum fordringer		1 757 177	1 804 348
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 440 368	2 398 859
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 440 368	2 398 859
Sum omløpsmidler		3 197 545	4 203 207
SUM EIENDELER		229 489 161	230 125 722

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (2 660 aksjer à kr 476)	6, 8	2 346 120	2 346 120
Beholdning av egne aksjer		75 378 500	
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital		30 000	
Sum innskutt egenkapital		77 754 620	2 346 120
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		843 532	73 088 342
Annen egenkapital	6	-2 298 835	827 527
Sum opptjent egenkapital		-1 455 303	73 915 869
Sum egenkapital		76 299 317	76 261 989
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	40 944 474	40 398 234
Sum avsetninger for forpliktelser		40 944 474	40 398 234
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	105 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		105 000 000	
Sum langsiktig gjeld		145 944 474	40 398 234
Kortsiktig gjeld			
Kassekreditt	7		105 000 000
Leverandørgjeld		1 235 256	1 759 446
Betalbar skatt	4	586 557	607 831
Skyldige offentlige avgifter		121 765	11 513
Utbytte	6	4 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 301 793	1 086 708
Sum kortsiktig gjeld		7 245 370	113 465 499
Sum gjeld		153 189 844	153 863 733
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		229 489 161	230 125 722



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.



Markens Magasin AS

Årsregnskap 2023

Forenklet IFRS

Innhold:

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

Org.nr. 932 882 094



RESULTATREGNSKAP

Markens Magasin AS

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Leieinntekter	3	15 082 585	13 737 779
Lønn	4	-125 510	-79 870
Andre driftskostnader	5	-4 749 654	-4 151 372
Driftsresultat før verdiendring inv.eiendom		10 207 420	9 506 536
Verdiendring investeringseiendom	6	-203 488	11 730 114
Driftsresultat		10 003 932	21 236 650
Finansinntekter	7, 14	959 485	2 849 835
Finanskostnader	7, 14	-5 823 292	-3 601 445
Netto finansposter		-4 863 808	-751 610
Resultat før skattekostnad		5 140 125	20 485 040
Skattekostnad	8	-1 132 797	-4 429 560
Årsresultat		4 007 328	16 055 480

UTVIDET RESULTATREGNSKAP


<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Årsresultat		4 007 328	16 055 480
Poster som føres over utvidet resultat		0	0
Utvidet resultat for året		0	0
Årets totalresultat		4 007 328	16 055 480





BALANSE		Markens Magasin AS	
<i>Beløp i NOK</i>	Note	31.12.2023	31.12.2022
Investeringseiendom	6	225 000 000	225 000 000
Rentederivater	14	1 284 939	915 838
Aksjer		6 676	6 676
Sum anleggsmidler		226 291 615	225 922 514
Kundefordringer	9, 14	1 644 208	1 460 413
Andre kortsiktige fordringer	9, 14	112 969	343 935
Betalingsmidler	10, 14	1 440 368	2 398 859
Sum omløpsmidler		3 197 545	4 203 207
SUM EIENDELER		229 489 161	230 125 721
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	11	2 346 120	2 346 120
Annen innskutt egenkapital		30 000	0
Ikke registrert kapitalforhøyelse		75 378 500	0
Sum innskutt egenkapital		77 754 620	2 346 120
Fond for urealiserte gevinster		843 532	73 088 342
Annen egenkapital		-2 298 835	827 527
Sum opptjent egenkapital		-1 455 303	73 915 869
Sum egenkapital		76 299 317	76 261 989
Utsatt skatt	8	40 944 474	40 398 234
Bankgjeld	12, 14	0	0
Sum langsiktig gjeld		40 944 474	40 398 234
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	12, 14	105 000 000	105 000 000
Leverandørgjeld	14	1 235 256	1 759 446
Betalbar skatt	8	586 557	607 831
Skyldig offentlige avgifter	14	121 765	11 513
Utbytte		4 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	13, 14	1 301 793	1 086 708
Sum kortsiktig gjeld		112 245 370	113 465 499
Sum gjeld		153 189 844	153 863 733
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		229 489 161	230 125 722


Kristiansand, 14. mai 2024


Bernt Albert
Styrets leder


Nina Albert Bjercke
Styremedlem


Helge Røme
Styremedlem


Osmund Stray
Styremedlem


Tor Helge Rens
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 01.01.2022	2 346 120	0	0	61 732 469	3 627 920	67 706 509
Årsresultat	0	0	0	11 355 873	4 699 606	16 055 479
Utbetalt tilleggsutbytte	0	0	0	0	-2 500 000	-2 500 000
Avsatt utbytte	0	0	0	0	-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital 31.12.2022	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

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Resultat før skattekostnad	5 140 125	20 485 039
Verdiendring investeringseiendom	203 488	-11 730 114
Verdiendring rentederivat	-369 101	-2 828 698
Endringer i arbeidskapital		
Kundefordringer	62 388	-789 661
Forskuddsbetalinger og andre omløpsmidler	-15 217	-258 949
Leverandørgjeld	-524 190	801 669
Annen kortsiktig gjeld	325 335	381 335
Netto kontantstrøm fra driften	4 822 827	6 060 620
Betalte skatter	-607 831	-678 371
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	4 214 996	5 382 249
Kjøp av investeringseiendom	0	-16 211 918
Påkostninger på investeringseiendom	-203 488	-3 718 605
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-203 488	-19 930 523
Opptak av lån	105 000 000	18 000 000
Nedbetaling av lån	-105 000 000	-
Arbeidskapital tilført ved fusjon	30 000	961 918
Utbetalt utbytte	-5 000 000	-7 500 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-4 970 000	11 461 918
Netto økning i betalingsmidler i perioden	-958 492	-3 086 356
Betalingsmidler per 1. januar	2 398 859	5 485 214
Betalingsmidler per 31. desember	1 440 368	2 398 859
Betalt rente i perioden:	4 293 351	2 701 979



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 regnskapskikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart nedenfor.

2.1 Sammendrag av vesentlige regnskapsprinsipper

Investeringseiendom

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

Investeringsseiendom 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 investeringsseiendom 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 investeringseiendom 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 investeringseiendom 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.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen 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 og med Mærkens Magasin Holding AS med virkning fra 01.01.2023, begge 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 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 6.



Note 3 Leieinntekter

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Leieinntekter	13 873 103	11 773 299
Viderefakturerte felleskostnader	1 209 482	1 964 480
Sum	15 082 585	13 737 779

Fremtidig minimumsleie er som følger:

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Førstkommende år	12 728 871	11 178 383
Årene 2-5	30 152 065	23 183 055
Etter 5 år	12 581 262	11 452 870
Total fremtidig minimumsleie	55 462 198	45 814 308

Note 4 Lønnskostnader

Samlede utgifter til styre

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Styrehonorar inklusiv arbeidsgiveravgift	125 510	79 870
Sum	125 510	79 870

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

Note 5 Driftskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Eiendomsskatt	259 455	259 455
Forsikring	148 942	160 387
Andre kostnader relatert til eiendom og drift av denne	2 862 245	2 817 762
Sum kostnader ved drift av eiendom	3 270 642	3 237 604

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Regnskapshonorar	153 278	131 740
Forretnings- og forvaltningshonorar	322 020	141 040
Andre generelle driftskostnader	1 003 714	640 990
Sum andre driftskostnader	1 479 012	913 770

Godtgjørelse til revisor inkludert i andre driftskostnader

<i>Beløp i NOK, ekskl mva</i>	2023	2022
Lovpålagt revisjon	81 559	43 000
Andre tjenester	188 010	30 903
Skatterådgivning	5 000	8 000
Sum	274 569	81 903

Note 6 Investerings eiendom

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Balanseført beløp 1. januar	225 000 000	190 000 000
Aktiverte påkostninger	203 488	3 718 605
Fusjon	-	19 551 281
Verdiendring som er resultatført	-203 488	11 730 114
Balanseført verdi 31. desember	225 000 000	225 000 000
Virkelig verdi iht. IFRS 13	225 000 000	225 000 000

Vesentlige forutsetninger som verddivurderingen bygger på:

Selskapet innhentet eksternt markedsvurdering fra Sørmeglere for regnskapsåret 2023. Sørmeglere baserer sin markedsvurdering på inngåtte leieavtaler, eiendommens beskaffenhet samt eiendommens utviklingspotensiale. Verdien er beregnet med en yield på ca 6% (2022: 6%) for den samlede eiendommassen.



Sensitivitet

Estimatet for virkelig verdi knyttet til investeringseiendommen er basert på en rekke forutsetninger. For 2023 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 31.12.2023 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	2023	2022
Renteinntekter	31 172	21 137
Rentederivater	928 313	2 828 698
Finansinntekter	959 485	2 849 835
Rentekostnader lån	5 823 292	3 271 305
Rentederivater	-	329 500
Annen finanskostnad	-	640
Finanskostnader	5 823 292	3 601 445
Netto finansposter	-4 863 808	-751 610

Selskapet benytter ikke sikringsbokføring.

Note 8 Skatt

	2023	2022
Årets skattekostnad består av:		
Resultat før skatt	5 140 125	20 485 039
Permanente forskjeller	8 950	4 448
Endring midlertidige forskjeller	-2 482 908	-17 726 620
Skattemessig resultat	2 666 167	2 762 867
Betalbar skatt	-586 557	-607 831
For mye, for lite avsatt i fjor	-	152 103
Endring utsatt skatt med gammel skattesats	-546 240	-3 973 831
Netto skattekostnad	-1 132 797	-4 429 560
Utsatt skatt/-skattefordel i balansen:	2023	2022
Investerings eiendom	191 107 431	190 174 806
Gevinst og tapskonto	30 153	37 691
Renteswap	2 473 659	915 838
Forskjell som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-7 500 000	-7 500 000
Grunnlag for utsatt skatt	186 111 243	183 628 335
Utsatt skatt (22%)	40 944 473	40 398 234
Utsatt skatt i balansen	40 944 473	40 398 234
Endring i utsatt skatt ført over resultat	546 240	3 973 831
Endring i utsatt skatt ført mot utvidet resultat	-	-
Sum endring i utsatt skatt	546 240	3 973 831

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2023	2022
Kundefordringer	1 541 632	1 460 413
Andre fordringer	215 545	343 935
Sum andre kortsiktige fordringer	1 757 177	1 804 348



Note 10 Betalingsmidler

	2023	2022
Bankinnskudd	1 440 368	2 398 859
Sum betalingsmidler	1 440 368	2 398 859

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	2023	2022
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	105 000 000
Klassifisert som langsiktig			-	-

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

	2023	2022
Påløpt rente	1 129 668	878 329
Annen kortsiktig gjeld	172 125	208 379
Sum	1 301 793	1 086 708

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 (2022: kr 560 000).

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

	Endring rente	2023	2022
Endring i resultatregnskapet, etter skatt	+ 1 %	1 065 056	1 342 002
Endring i utvidet resultat, etter skatt	+ 1 %	-	-
Sum endring i egenkapitalen		1 065 056	1 342 002



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 105. Netto rentebærende gjeld i forhold til EBITDA* utgjør 10,4 for 2023. Finansiell gearing (netto rentebærende gjeld ifh egenkapital) utgjør 136 % pr 31.12.23.

*EBITDA er her definert som driftsresultat etter verdiendring.

Forfallstabell for avtalte forpliktelser

2023	Renter	Bankgjeld	Leverandør- gjeld	Annen kort- siktig gjeld	Sum
Måned 0-6	1 129 668	105 000 000	1 235 256	2 010 115	108 245 370
Måned 7-12	-	-	-	-	-
År 2	-	-	-	-	-
År 3-5	-	-	-	-	-
Etter år 5	-	-	-	-	-
Sum	1 129 668	105 000 000	1 235 256	2 010 115	108 245 370

2022	Renter	Bankgjeld	Leverandør- gjeld	Annen kort- siktig 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	-	-	-	-	-
Sum	371 900	105 000 000	1 759 446	1 706 052	108 465 498

Virkelig verdi

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

	2023		2022	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
<i>Lån og fordringer (etter klassifisering):</i>				
Andre langsiktige fordringer	1 284 939	1 284 939	915 838	915 838
Andre kortsiktige fordringer	1 757 177	1 757 177	1 804 348	1 804 348
Kontanter og kontantekvivalenter	1 440 368	1 440 368	2 398 859	2 398 859
Total	4 482 484	4 482 484	5 119 045	5 119 045
<i>Forpliktelser til amortisert kost (etter klassifisering)</i>				
Rentebærende lån	105 000 000	105 000 000	105 000 000	105 000 000
Leverandørgjeld	1 235 256	1 235 256	1 759 446	1 759 446
Annen kortsiktig gjeld	1 301 793	1 301 793	1 086 708	1 086 708
	107 537 048	107 537 048	107 846 154	107 846 154

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	2023	2022
BRG Entreprenør AS	Kjøp av varer og tjenester	797 415	3 790 036
BRG Eiendom AS	Kjøp av varer og tjenester	410 829	449 298



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 2023, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømmoppstilling 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 2023, 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/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Kai Arne Halvorsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Halvorsen, Kai Arne	BANKID	2024-05-14 08:48

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.