



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 067 515
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARINABAKKEN AS
Forretningsadresse: Lakkegata 53
0187 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn-Eirik Fredbo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		500	20 500
Sum inntekter		500	20 500
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	239 103	16 253
Sum kostnader		239 103	16 253
Driftsresultat		-238 603	4 247
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-238 603	4 247
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-52 493	935
Ordinært resultat etter skattekostnad		-186 111	3 312
Årsresultat		-186 111	3 312
Totalresultat		-186 111	3 312
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-186 111	3 312
Sum overføringer og disponeringer		-186 111	3 312



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		65 284	12 792
Sum immaterielle eiendeler		65 284	12 792
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		65 284	12 792
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3	8 425 553	908 537
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 000
Sum fordringer		0	10 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	9 830	25 833
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 830	25 833
Sum omløpsmidler		8 435 383	944 370
SUM EIENDELER		8 500 668	957 162

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		187 486	1 375
Sum opptjent egenkapital		-187 486	-1 375
Sum egenkapital	6	-87 486	98 625
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		1 305 357	
Øvrig langsiktig gjeld			858 537
Sum annen langsiktig gjeld	7	1 305 357	858 537
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		7 282 796	
Sum kortsiktig gjeld	8	7 282 796	0
Sum gjeld		8 588 153	858 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 500 668	957 162



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 468190

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 067 515
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARINABAKKEN AS
Forretningsadresse: c/o Skanska Eiendomsutvikling AS
Lakkegata 53
0187 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn-Eirik Fredbo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 991 067 515
MARINABAKKEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		500	20 500
Sum inntekter		500	20 500
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	239 103	16 253
Sum kostnader		239 103	16 253
Driftsresultat		-238 603	4 247
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-52 493	935
Ordinært resultat etter skattekostnad		-186 111	3 312
Årsresultat		-186 111	3 312
Totalresultat		-186 111	3 312
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-186 111	3 312
Sum overføringer og disponeringer		-186 111	3 312



Udekket tap		187 486	1 375
Sum opptjent egenkapital		-187 486	-1 375
Sum egenkapital	6	-87 486	98 625
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		1 305 357	
Øvrig langsiktig gjeld			858 537
Sum annen langsiktig gjeld	7	1 305 357	858 537
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		7 282 796	
Sum kortsiktig gjeld	8	7 282 796	0
Sum gjeld		8 588 153	858 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 500 668	957 162



Organisasjonsnr: 991 067 515
MARINABAKKEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.

Note

1

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Marinabakken AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marinabakken AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder



Building a better
working world

vår konklusjon. Betyrrende 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 27. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Marinabakken AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: WJJES-HYL18-VKUTJ-KESSE-1IAQQ-0VFI



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-04-27 06:52:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WJJE5-HYLIB-VKUTJ-KESSF-1IAQQ-0VFJI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Electronic signature

Signed by
Wankel, Håvard Svendsbø
(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
25.04.2023 20.10.02
Date of birth
1984-02-03
Signature method
BankID (NO)

Signed by
Brevik, Thorbjørn
(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
25.04.2023 15.34.43
Date of birth
1969-05-31
Signature method
BankID (NO)

Signed by
Saeed, Salman
(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
25.04.2023 15.31.47
Date of birth
1985-05-28
Signature method
BankID (NO)

Signed by
Berge, Arnt Egil
(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
25.04.2023 15.39.36
Date of birth
1963-12-15
Signature method
BankID (NO)

Signed by
Eivind Svendsbø Wankel
(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
25.04.2023 16.10.18
Date of birth
1988-04-20
Signature method
BankID (NO)





Marinabakken AS

Org.nr 991 067 515

Årsberetning 2022

Virksomhet

Selskapet ble stiftet 12. januar 2007. Selskapets formål er å erverve, forvalte og selge egne faste eiendommer samt andre investeringer, herunder i andre selskaper. Selskapets forretningskontor ligger i Lakkegata 53, 0187 Oslo.

Fortsatt drift

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede. Bokført egenkapital er negativ, men reell egenkapital er positiv. Selskapet inngikk 12.01.2023 en avtale om ansvarlig lån med morselskapet Marinabakken Holding AS, lånet har en ramme på kr. 50.000.000,-.

Personalforhold, arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte ved regnskapsårets slutt. Styret består av 4 mannlige styremedlemmer. Daglig leder er mann. Det er ikke betalt honorar til styrets medlemmer.

Forskning og utvikling

Selskapet har ingen aktiviteter innen forskning og utvikling.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet hadde i 2022 (2021) en omsetning på kr. 500,- (20.500,-) og - kr. 186 111,- (3.312,-) i resultat etter skatt. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en tilfredsstillende beskrivelse av selskapets stilling pr årsskiftet.

Disponering av årets resultat

Styret foreslår følgende disponering av årets underskudd etter skatt kr. 186 111,-:

Til udekket tap	kr. 186 111,-
-----------------	---------------



Framtidsutsikter

Det pågår utvikling av selskapets eiendommer bestående av Gnr. 3 Bnr. 2959 og Gnr. 3 Bnr. 1923 i Moss kommune hvor man tar sikte på en salgsstart i 2024. Selskapet forventer negative resultater frem til deler av eiendommen er ferdig utviklet og overlevert kjøpere av boliger og næringslokaler.

Oslo, 25.04.2023

Håvard Svendsbø Wankel
Styreleder

Thorbjørn Brevik
Styremedlem

Eivind Svendsbø Wankel
Styremedlem

Salman Saeed
Styremedlem

Arnt Egil Berge
Daglig leder



Resultatregnskap

Marinabakken AS

	Note	2022	2021
Andre driftsinntekter		500	20 500
Sum driftsinntekter		500	20 500
Annen driftskostnad	1	239 103	16 253
Sum driftskostnad		239 103	16 253
Driftsresultat		-238 603	4 247
Ordinært resultat før skattekostnad		-238 603	4 247
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-52 493	935
Ordinært resultat		-186 111	3 312
Årsresultat		-186 111	3 312
Overført til udekket tap		-186 111	3 312
Sum disponert		-186 111	3 312

Marinabakken AS Org.nr. 991067515

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Balanse

Marinabakken AS

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		65 284	12 792
Sum immaterielle eiendeler		65 284	12 792
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		65 284	12 792
Omløpsmidler			
Varer	3	8 425 553	908 537
Fordringer			
Kundefordringer		0	10 000
Sum fordringer		0	10 000
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	9 830	25 833
Sum omløpsmidler		8 435 383	944 370
Sum eiendeler		8 500 668	957 162

Marinabakken AS Org.nr. 991067515

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Balanse

Marinabakken AS

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-187 486	-1 375
Sum opptjent egenkapital		-187 486	-1 375
Sum egenkapital	6	-87 486	98 625
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		1 305 357	0
Øvrig langsiktig gjeld		0	858 537
Sum annen langsiktig gjeld	7	1 305 357	858 537
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		7 282 796	0
Sum kortsiktig gjeld	8	7 282 796	0
Sum gjeld		8 588 153	858 537
Sum egenkapital og gjeld		8 500 668	957 162

OSLO, 31.12.2022 / 25.04.2023
Styret for Marinabakken AS

Håvard Svendsbø Wankel
Styrets leder

Eivind Svendsbø Wankel
Styremedlem

Thorbjørn Brevik
Styremedlem

Salman Saeed
Styremedlem

Arnt Egil Berge
Daglig leder

Marinabakken AS Org.nr. 991067515

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter

Marinabakken AS

31.12.2022

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet som omfatter perioden 01.01.2022 til 31.12.2022 er satt opp i samsvar med regnskaplovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Regnskaplovens bestemmelser for små foretak er benyttet. Regnskapet er oppstilt i NOK.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. I tillegg inkluderes poster knyttet til produksjonskretsløpet, som vedrører prosjekter som strekker seg over mer enn ett år.

Inntektsavregning og varer

Etter stadfestet regulering vil prosjektenes utviklingskostnader bli balanseført. Inntektsføring vil skje løpende for den del av fortjenesten som vedrører solgte overleverte enheter. Usolgte enheter vil bli balanseført til laveste verdi av virkelig verdi og selvkost som omfatter alle henførbare kostnader, inklusive kostnader til prosjektering, forretningsførsel, tomtekostnader, byggelånsrenter og avgifter. Ikke ferdigstilte, usolgte boenheter og utbyggingstomter vil bli oppført som omløpsmidler.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode, er utlignet og nettoført.

Fortsatt drift

Fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Selv om bokført egenkapital er negativ mener styret at selskapet har betydlige merverdier i eiendommen som er under utvikling. Selskapet inngikk 12.01.2023 en ansvarlig låneavtale med morselskapet Marinabakken Holding AS med en ramme på NOK 50 000 000.

Note 1 - Lønnskostn., antall ansatte, godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet honorerer ikke styret. Daglig leder faktureres fra Skanska Norge AS etter timeforbruk. Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til medlemmer av styrende organer. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Det er kosnadsført kr. 12.500,- (inkl. mva) i ordinært revisjonshonorar. Revisor har utført konsulttjenester for kr. 14.000,- (inkl. mva) i 2022. Selskapet endret revisor fra Pedersen & Skogholt AS til Ernst & Young AS i desember 2022. Honorarene over relaterer seg til Pedersen & Skogholt AS.



Note 2 - Skatt

	2022	2021
Årets skatter i resultatregnskapet		
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	52 493	-934
Årets skattekostnad	-52 493	934

	2022	2021
Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:		
Regnskapsmessig resultat før skatt	-238 603	4 248
Midlertidige forskjeller	-138 574	0
Endring fremførbart underskudd	377 177	-4 248
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt, 22%	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer midlertidige forskjeller.

	Endring	2022	2021
Beregning av utsatt skatt / - skattefordel			
Omløpsmidler	-138 574	-138 574	0
Regnskapsmessig avsetning	0	0	0
Underskudd til fremføring	377 177	435 320	58 143
Grunnlag utsatt skatt	238 603	296 746	58 143
Utsatt skatt, 22%	52 493	65 284	12 792

Note 3 - Varer i arbeid

	Endring	2022	2021
Tomt	-	908 537	908 537
Utviklingskostnader	7 517 016	7 517 016	-
Sum	7 517 016	8 425 553	908 537

Alle kostnader blir aktivert etter godkjent områderegulering med unntak av kostnader til salg, markedsføring og revisjon/regnskap. Varer i arbeid er et tomteområde for utvikling og består av gnr. 3 bnr. 2959 i Moss Kommune.

Note 4 - Bankinnskudd

	2022	2021
DNB	9 830	25 833
Sum	9 830	25 833

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Marinabakken AS per 31.12.22 består av 100000 aksjer à kr. 1,-. Selskapet har en aksjeklasse hvor en aksje har en stemme.

Eierstruktur

Aksjonærene i Marinabakken AS pr. 31.12.22

Selskap	Ant.aksjer	Eierandel
Marinabakken Holding AS	100 000	100 %
Sum	100 000	100 %

Aksjene er pantsatt på første prioritet til DNB

Aksjene er pantsatt på annen prioritet til KG Invest AS

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2022	100 000	0	-1 375	98 625
Årets resultat		0	-186 111	-186 111
Egenkapital pr. 31.12.2022	100 000	0	-187 486	-87 486

Note 7 - Langsiktig gjeld

	2022	2021
Konserngjeld til KG Invest AS		858 537
Konserngjeld til Marinabakken Holding AS	1 305 537	-
Sum	1 305 537	858 537

I forbindelse med at Marinabakken Holding AS kjøpte aksjene i Marinabakken AS fra KG Invest AS har de innfridd gjelden på kr. 858 537 til KG Invest AS.

Det er ikke beregnet eller betalt renter for lånene i 2022. Gjelden til Marinabakken Holding AS vil bli renteberegnet fra 12.01.2023.



Note 8 - Kortsiktig gjeld	2022	2021
Påløpte kostnader hvor faktura ikke var bokført per 31.12.2022		
Skanska Norge AS	4 827 984	-
Skanska Eiendomsutvikling AS	11 467	-
Øvrige leverandører	2 443 346	-
Sum	<u>7 282 796</u>	-
Sum Kortsiktig gjeld	<u>7 282 796</u>	-

Note 9 - Transaksjoner med nærstående

Prinsipper

Alle transaksjoner med nærstående skjer basert på avtale og er basert på prising og betingelser etter armlengdeprinsippet.

Med armlengdeprinsippet forstås de priser og betingelser som basert på selskapets størrelse og forhandlingsstyrke ville kunne oppnå i et eksternt uavhengig marked. Når et marked ikke eksisterer brukes metoder for å estimere og fordele kostnader, ofte en kost pluss metode.

Informasjon om transaksjoner

Selskap/person	Tilknytning	Kjøp fra	Salg til	Kommentar
Marinabakken Holding AS	Mor	1 305 537	-	Finansiering - lån
Skanska Norge AS	Indirekte. 50% eier	4 827 984	-	Utvikling og prosjektledelse
Skanska Eiendomsutvikling AS	Skanska konsern	11 467	-	Forref.og markedsarb.
Sum		<u>6 144 987</u>	-	

Note 10 - Hendelser etter balansedagen

Det har ikke oppstått hendelser etter 31.12.2022 som ville påvirket årsregnskapet.