



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	918 496 637
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	MULIGHETENES BY AS
Forretningsadresse:	Bruene 1 3724 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Emil Eriksrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2024

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, 03.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		24 156 354	23 707 101
Annen driftsinntekt		234 055	248 586
Sum inntekter		24 390 410	23 955 688
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	12 700 066	13 473 518
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 589 398	
Annen driftskostnad	2	10 408 564	14 996 888
Sum kostnader		30 698 028	28 470 406
Driftsresultat		-6 307 619	-4 514 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		211 078
Annen renteinntekt	3	71 525	66 889
Finansinntekter	3	1 828	
Sum finansinntekter		73 353	277 967
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			1 200 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3, 4	1 618 437	1 211 125
Annen rentekostnad	3	14 418 913	12 582 156
Finanskostnader	3	4 626	
Sum finanskostnader		16 041 976	14 993 280
Netto finans		-15 968 623	-14 715 313
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 276 242	-19 230 031
Skattekostnad på resultat	5	-21 656 745	12 959 350
Ordinært resultat etter skattekostnad		-619 497	-32 189 381
Årsresultat		-619 497	-32 189 381
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-619 497	-32 189 381



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		-619 497	-32 189 381
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-619 497	-32 189 381
Sum overføringer og disponeringer		-619 497	-32 189 381



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	16 293 440	
Sum immaterielle eiendeler		16 293 440	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	264 625 168	280 415 282
Anlegg under utførelse	1	7 582 316	3 391 414
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	1 923 868	2 471 297
Sum varige driftsmidler		274 131 351	286 277 993
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		6 289 095
Investeringer i aksjer og andeler			1
Andre langsiktige fordringer	7	4 328 987	4 248 722
Sum finansielle anleggsmidler		4 328 987	10 537 818
Sum anleggsmidler		294 753 778	296 815 811
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		471 611	1 220 397
Andre kortsiktige fordringer	7	1 189 228	1 027 063
Konsernfordringer	4	58 413 337	23 260 971
Sum fordringer		60 074 176	25 508 431
Sum omløpsmidler		60 074 176	25 508 431
SUM EIENDELER		354 827 953	322 324 242

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	34 000 000	34 000 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Annen innskutt egenkapital	6	56 296 411	5 159 716
Sum innskutt egenkapital		90 296 411	39 159 716
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	30 044 449	29 424 952
Sum opptjent egenkapital		-30 044 449	-29 424 952
Sum egenkapital	6	60 251 962	9 734 763
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser			547 182
Sum avsetninger for forpliktelser			547 182
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	235 590 010	249 647 738
Langsiktig konserngjeld		38 061 949	31 041 618
Sum annen langsiktig gjeld		273 651 959	280 689 356
Sum langsiktig gjeld		273 651 959	281 236 538
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	5 524 026	2 934 579
Skyldig offentlige avgifter		335	
Kortsiktig konserngjeld	4	10 500 000	27 307 073
Annen kortsiktig gjeld	9	4 899 672	1 111 289
Sum kortsiktig gjeld		20 924 033	31 352 940
Sum gjeld		294 575 992	312 589 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		354 827 953	322 324 242



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 746995

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 496 637
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MULIGHETENES BY AS
Forretningsadresse: Dokkvegen 11
3920 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Emil Eriksrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

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, 17.09.2024

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: 918 496 637
MULIGHETENES BY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		24 156 354	23 707 101
Annen driftsinntekt		234 055	248 586
Sum inntekter		24 390 410	23 955 688
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	12 700 066	13 473 518
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 589 398	
Annen driftskostnad	2	10 408 564	14 996 888
Sum kostnader		30 698 028	28 470 406
Driftsresultat		-6 307 619	-4 514 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		211 078
Annen renteinntekt	3	71 525	66 889
Finansinntekter	3	1 828	
Sum finansinntekter		73 353	277 967
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			1 200 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3, 4	1 618 437	1 211 125
Annen rentekostnad	3	14 418 913	12 582 156
Finanskostnader	3	4 626	
Sum finanskostnader		16 041 976	14 993 280
Netto finans		-15 968 623	-14 715 313
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 276 242	-19 230 031
Skattekostnad på resultat	5	-21 656 745	12 959 350
Ordinært resultat etter skattekostnad		-619 497	-32 189 381
Årsresultat		-619 497	-32 189 381
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-619 497	-32 189 381
Totalresultat		-619 497	-32 189 381



Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-619 497	-32 189 381
Sum overføringer og disponeringer		-619 497	-32 189 381



Organisasjonsnr: 918 496 637
MULIGHETENES BY AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	16 293 440	
Sum immaterielle eiendeler		16 293 440	

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	264 625 168	280 415 282
Anlegg under utførelse	1	7 582 316	3 391 414
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1	1 923 868	2 471 297
Sum varige driftsmidler		274 131 351	286 277 993

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	4		6 289 095
Investeringer i aksjer og andeler			1
Andre langsiktige fordringer	7	4 328 987	4 248 722
Sum finansielle anleggsmidler		4 328 987	10 537 818

Sum anleggsmidler		294 753 778	296 815 811
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		471 611	1 220 397
Andre kortsiktige fordringer	7	1 189 228	1 027 063
Konsernfordringer	4	58 413 337	23 260 971
Sum fordringer		60 074 176	25 508 431

Sum omløpsmidler		60 074 176	25 508 431
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		354 827 953	322 324 242
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 8	34 000 000	34 000 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Annen innskutt egenkapital	6	56 296 411	5 159 716



Sum innskutt egenkapital		90 296 411	39 159 716
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	30 044 449	29 424 952
Sum opptjent egenkapital		-30 044 449	-29 424 952
Sum egenkapital	6	60 251 962	9 734 763
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser			547 182
Sum avsetninger for forpliktelser			547 182
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	235 590 010	249 647 738
Langsiktig konserngjeld		38 061 949	31 041 618
Sum annen langsiktig gjeld		273 651 959	280 689 356
Sum langsiktig gjeld		273 651 959	281 236 538
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	5 524 026	2 934 579
Skyldig offentlige avgifter		335	
Kortsiktig konserngjeld	4	10 500 000	27 307 073
Annen kortsiktig gjeld	9	4 899 672	1 111 289
Sum kortsiktig gjeld		20 924 033	31 352 940
Sum gjeld		294 575 992	312 589 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		354 827 953	322 324 242



Organisasjonsnr: 918 496 637
MULIGHETENES BY 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.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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 Mulighetenes By AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mulighetenes By AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avvikle 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 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 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 risikoen, 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



Building a better
working world

- 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.

Porsgrunn, 22. august 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretning

Name

Date

Pedersen, Bård Erik

2024-08-22

Identification

 bankID™ Pedersen, Bård Erik



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



MULIGHETENES BY AS

Årsregnskap 2023

Resultatregnskap

Balanse

Noter til regnskapet

Revisjonsberetning

Årsregnskapet er utarbeidet av Aider AS



Resultatregnskap			
Mulighetenes By AS			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekt		24 156 354	23 707 101
Annen driftsinntekt		234 055	248 586
Sum driftsinntekter		24 390 410	23 955 688
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	12 700 066	13 473 518
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 589 398	0
Annen driftskostnad	2	10 408 564	14 996 888
Sum driftskostnader		30 698 028	28 470 406
Driftsresultat		-6 307 619	-4 514 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	0	211 078
Annen renteinntekt	3	71 525	66 889
Finansinntekter	3	1 828	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	1 200 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3, 4	1 618 437	1 211 125
Annen rentekostnad	3	14 418 913	12 582 156
Finanskostnader	3	4 626	0
Resultat av finansposter		-15 968 623	-14 715 313
Resultat før skattekostnad		-22 276 242	-19 230 031
Skattekostnad på resultat	5	-21 656 745	12 959 350
Resultat		-619 497	-32 189 381
Årsresultat		-619 497	-32 189 381
Overføringer			
Overført til udekket tap	6	619 497	32 189 381
Sum overføringer		-619 497	-32 189 381



Balanse			
Mulighetenes By AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	16 293 440	0
Sum immaterielle eiendeler		16 293 440	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	264 625 168	280 415 282
Anlegg under utførelse	1	7 582 316	3 391 414
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	1 923 868	2 471 297
Sum varige driftsmidler		274 131 351	286 277 993
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	0	6 289 095
Investeringer i aksjer og andeler		0	1
Andre langsiktige fordringer	7	4 328 987	4 248 722
Sum finansielle anleggsmidler		4 328 987	10 537 818
Sum anleggsmidler		294 753 778	296 815 811
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		471 611	1 220 397
Andre kortsiktige fordringer	7	1 189 228	1 027 063
Konsernfordringer	4	58 413 337	23 260 971
Sum fordringer		60 074 176	25 508 431
Sum omløpsmidler		60 074 176	25 508 431
Sum eiendeler		354 827 953	322 324 242



Balanse			
Mulighetenes By AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	34 000 000	34 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	56 296 411	5 159 716
Sum innskutt egenkapital		90 296 411	39 159 716
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-30 044 449	-29 424 952
Sum opptjent egenkapital		-30 044 449	-29 424 952
Sum egenkapital	6	60 251 962	9 734 763
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser		0	547 182
Sum avsetning for forpliktelser		0	547 182
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	235 590 010	249 647 738
Langsiktig konserngjeld		38 061 949	31 041 618
Sum annen langsiktig gjeld		273 651 959	280 689 356
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	5 524 026	2 934 579
Konserngjeld	4	10 500 000	27 307 073
Skyldig offentlige avgifter		335	0
Annen kortsiktig gjeld	9	4 899 672	1 111 289
Sum kortsiktig gjeld		20 924 033	31 352 940
Sum gjeld		294 575 992	312 589 479
Sum egenkapital og gjeld		354 827 953	322 324 242
Porsgrunn, 30.06.2024 Styret i Mulighetenes By AS			
<hr/> Emil Eriksrød styreleder			
Mulighetenes By AS		Side 4	



Mulighetenes By AS

918 496 637

Regnskapsprinsipper

Selskapets virksomhet omfatter investering, forvaltning, drift, utvikling og salg av fast eiendom og annen virksomhet. Selskapets virksomhet er lokalisert i Porsgrunn kommune.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieforholdet.

Varekostnad

Varekostnader viderefaktureres leietaker. Fakturerte akonto felleskostnader føres netto mot varekostnader. Eier andel av felleskostnad føres mot andre driftskostnader.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomisk levetid. Direkte vedlikehold kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Selskapets eiendom er dekomponert i bygg, tomter og tekniske installasjoner, der tomter ikke avskrives da utrangeringsverdi antas minst å være lik bokførte verdier.

Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende. Det gjøres individuell vurdering av de enkelte fordringene i forhold til antatt tap.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter for selskapet består av kassebeholdninger, saldo på særskilte bankkontoer for selskapet samt netto innstående på konsernets konsernkontoordning. Forskjellen på netto innstående på selskapets konto i konsernets konsernkontoordning og netto innstående på konsernkontoordningen totalt for konsernet blir presentert som konserninternt mellomværende.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.



Mulighetenes By AS

918 496 637

Note 1 Anleggsmidler

	Immatrielle eiendeler	Bygninger	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	359 812	181 561 257	3 391 414	6 883 097
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		3 951 921	4 190 902	
= Anskaffelseskost 31.12.23	359 812	185 513 178	7 582 316	6 883 097
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	359 812	33 633 952	0	4 959 229
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23		5 757 752		
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	359 812	39 391 705	0	4 959 229
= Bokført verdi 31.12.23	0	146 121 474	7 582 316	1 923 868
Årets ordinære avskrivninger		6 270 117		547 429
Årets nedskrivninger		5 757 752		
Økonomisk levetid	3 år	0-100 år	0 år	5-15 år
		Tekniske installasjoner	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23		115 612 261	36 700 000	344 507 841
+ Tilgang kjøpte driftsmidler				8 142 823
= Anskaffelseskost 31.12.23		115 612 261	36 700 000	352 650 664
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		31 976 920		70 929 914
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23		1 831 506		7 589 258
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23		33 808 426		78 519 172
= Bokført verdi 31.12.23		81 803 835	36 700 000	274 131 492
Årets ordinære avskrivninger		5 882 520		12 700 066
Årets nedskrivninger		1 831 506		7 589 258
Økonomisk levetid		0-25 år		

Leietakertilspasningeer som er demontert og fjernet pga. utflytting er nedskrevet til 0,-



Mulighetenes By AS

918 496 637

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte, og dermed ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisjon

Kostnadsført revisjonshonorar til ERNST & YOUNG AS utgjør i 2023 kr 161 368 ekskl.mva.

Note 3 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2023	2022
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	211 078
Andre renteinntekter	71 525	66 889
Andre finansinntekter	1 828	0
Sum finansinntekter	73 353	277 967
Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnad kredittinstitusjoner	14 089 972	12 454 116
Annen rentekostnad	328 940	133 838
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1 618 437	1 211 125
Tap ved realisasjon av aksjer	4 626	
Sum finanskostnader	16 041 976	13 799 078

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer mot konsernselskap	2023	2022
Selgerkreditt RCR Urban Estate AS	0	23 260 166
Konsernkontoordningen RCR Urban Estate AS	1 913 337	0
Sum	1 913 337	23 260 166
Lån til tidligere konsernselskap	2023	2022
Nedre Hjellegate 11 AS (solgt 2022)	0	4 018 583
Fordring Henrik Ibsensgate 6 AS	0	2 270 512
Sum lån mot tidligere konsernselskap	0	6 289 095
Gjeld mot konsernselskap	2023	2022
Gjeld til HJO Invest AS	10 500 000	0
Gjeld til RCR Urban Estate AS	38 061 949	31 041 618
Konsernkontoordningen RCR Urban Estate AS	0	27 306 268
Sum Konserngjeld	48 561 949	58 347 886

Mellomværende gjeld er renteberegnet med kr 1 618 437 i 2023, og forfaller i sin helhet innen 5 år.

Selskapet har mottatt konsernbidrag fra RCR Urban Estate AS på kr. 56 500 000,



Mulighetenes By AS

918 496 637

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-5 363 305	0
Endring i utsatt skatt	-16 293 440	12 959 350
Skattekostnad ordinært resultat	-21 656 745	12 959 350
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-22 276 242	-19 230 031
Permanente forskjeller	74 899	1 897 762
Endring i midlertidige forskjeller	6 296 802	4 420 709
Mottatt konsernbidrag	24 378 660	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-8 474 119	0
Skattepliktig inntekt	0	-12 911 560
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-5 363 305	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 363 305	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	37 272 329	45 797 905	8 525 576
Fordringer	4 490	-2 224 285	-2 228 774
Sum	37 276 819	43 573 620	6 296 802
Akkumulert fremførbart underskudd	-110 212 130	-118 686 248	-8 474 119
Avskåret rentefradrag	-1 125 779	-1 125 779	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	76 238 407	76 238 407
Grunnlag for utsatt skattefordel	-74 061 090	0	74 061 090
Utsatt skattefordel (22 %)	-16 293 440	0	16 293 440

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Per 01.01.2023	34 000 000	5 159 716	0	-29 424 952	9 734 763
Årets resultat	0	0		-619 497	-619 497
Mottatt konsernbidrag		51 136 695			51 136 695
Per 31.12.2023	34 000 000	56 296 411	0	-30 044 449	60 251 962

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetning.



Mulighetenes By AS

918 496 637

Note 7 Andre fordringer

	2023	2022
Kortsiktige fordringer		
Tilgode offentlige avgifter	216 047	58 695
Opptjent, ikke fakturerte inntekter	571 606	487 944
Forskuddsbetalte driftskostnader	401 575	480 424
Sum Kortsiktige fordringer	1 189 228	1 027 063
Langsiktig fordringer	2023	2022
Periodiserte leieinntekter	4 328 987	4 248 722
Sum langsiktige fordringer	4 328 987	4 248 722

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Mulighetenes By AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	17 000 000	2,0	34 000 000
Sum	17 000 000		34 000 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
RCR Urban Estate AS	17 000 000	100,0	100,0

Morselskap RCR Urban Estate ble i desember 2023 solgt til Xania Group AS, og inngår i konsern hvor HJO invest AS er konsernspiss. Selskapet har dermed ikke lenger konserntilknytning til Recreate ASA.



Mulighetenes By AS **918 496 637**

Note 9 Gjeld

Kortsiktig gjeld	2023	2022
Leverandørgjeld	5 524 026	2 934 579
Påløpte renter	4 151 374	755 695
Annen kortsiktig gjeld	910 963	1 111 289
Sum Kortsiktig gjeld	10 586 363	4 801 563

Gjeld til kredittinstitusjoner	2023	2022
Langsiktig gjeld Sparebanken Sør	235 590 010	249 647 738
Sum gjeld til kredittinstitusjon	235 590 010	249 647 738

Av selskapets langsiktige gjeld forfaller 187 990 010 senere enn fem år etter regnskapsårets slutt pr 31.12.2023 Avdragsprofilen på lånene er mellom 5 til 20 år.

Følgende er stilt til sikkerhet for gjelden i Mulighetenes By AS:

- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 521, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 4668, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 3341, snr. 1, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 3341, snr. 3, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 5129, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 1871, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 5167, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 5191, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 5211, Skien kommune
- Factoring avtale
- Driftstilbehør
- Selvskyldnerkausjon fra RCR Urban Estate AS

Overnevnte eiendommer er også stilt som pant for langsiktig gjeld til Pareto i morselskapet Rcr Urban Estate AS.