



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 11.07.2025

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, 03.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		23 723 669	24 156 354
Annen driftsinntekt		216 294	234 055
Sum inntekter		23 939 963	24 390 410
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	10 960 731	12 700 066
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	217 186	7 589 398
Annen driftskostnad	2	11 695 058	10 408 564
Sum kostnader		22 872 974	30 698 028
Driftsresultat		1 066 989	-6 307 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	3	43 309	73 353
Sum finansinntekter		43 309	73 353
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 704 815	1 618 437
Annen rentekostnad	3	12 588 207	14 418 913
Finanskostnader	3		4 626
Sum finanskostnader		14 293 022	16 041 976
Netto finans		-14 249 713	-15 968 623
Resultat før skattekostnad		-13 182 725	-22 276 242
Skattekostnad på resultat	5	-2 812 375	-21 656 745
Årsresultat		-10 370 350	-619 497
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-10 370 350	-619 497
Totalresultat		-10 370 350	-619 497
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-10 037 619	-619 497



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overført fra annen egenkapital	6	-332 731	
Sum overføringer og disponeringer		-10 370 350	-619 497



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	13 294 278	16 293 440
Sum immaterielle eiendeler		13 294 278	16 293 440
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	253 596 246	264 625 168
Anlegg under utførelse	1	7 474 660	7 582 316
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	1 736 819	1 923 868
Sum varige driftsmidler		262 807 726	274 131 351
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7	3 864 324	4 328 987
Sum finansielle anleggsmidler		3 864 324	4 328 987
Sum anleggsmidler		279 966 328	294 753 778
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 405 573	471 611
Andre kortsiktige fordringer	7	1 466 567	1 189 228
Konsernfordringer	4	26 468 054	56 500 000
Sum fordringer		29 340 195	58 160 839
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	6	20 944 000	
Sum investeringer		20 944 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		449 297	1 913 337
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		449 297	1 913 337
Sum omløpsmidler		50 733 492	60 074 176



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		330 699 819	354 827 953
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	25 484 874	56 296 411
Sum innskutt egenkapital		59 484 874	90 296 411
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	19 138 068	30 044 449
Sum opptjent egenkapital		-19 138 068	-30 044 449
Sum egenkapital	6	40 346 806	60 251 962
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	228 070 010	235 590 010
Langsiktig konserngjeld	4	56 777 387	48 561 949
Sum annen langsiktig gjeld		284 847 397	284 151 959
Sum langsiktig gjeld		284 847 397	284 151 959
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	2 231 987	5 524 026
Skyldig offentlige avgifter		34 780	335
Annen kortsiktig gjeld	9	3 238 845	4 899 672
Sum kortsiktig gjeld		5 505 612	10 424 033
Sum gjeld		290 353 009	294 575 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		330 699 815	354 827 953



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 730160

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 11.07.2025

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, 02.08.2025

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: 918 496 637
MULIGHETENES BY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		23 723 669	24 156 354
Annen driftsinntekt		216 294	234 055
Sum inntekter		23 939 963	24 390 410
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	10 960 731	12 700 066
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	217 186	7 589 398
Annen driftskostnad	2	11 695 058	10 408 564
Sum kostnader		22 872 974	30 698 028
Driftsresultat		1 066 989	-6 307 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	3	43 309	73 353
Sum finansinntekter		43 309	73 353
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 704 815	1 618 437
Annen rentekostnad	3	12 588 207	14 418 913
Finanskostnader	3		4 626
Sum finanskostnader		14 293 022	16 041 976
Netto finans		-14 249 713	-15 968 623
Resultat før skattekostnad		-13 182 725	-22 276 242
Skattekostnad på resultat	5	-2 812 375	-21 656 745
Årsresultat		-10 370 350	-619 497
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-10 370 350	-619 497
Totalresultat		-10 370 350	-619 497
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-10 037 619	-619 497
Overført fra annen egenkapital	6	-332 731	
Sum overføringer og disponeringer		-10 370 350	-619 497



Organisasjonsnr: 918 496 637
MULIGHETENES BY AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	13 294 278	16 293 440
Sum immaterielle eiendeler		13 294 278	16 293 440
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	253 596 246	264 625 168
Anlegg under utførelse	1	7 474 660	7 582 316
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1	1 736 819	1 923 868
Sum varige driftsmidler		262 807 726	274 131 351
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7	3 864 324	4 328 987
Sum finansielle anleggsmidler		3 864 324	4 328 987
Sum anleggsmidler		279 966 328	294 753 778
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 405 573	471 611
Andre kortsiktige fordringer	7	1 466 567	1 189 228
Konsernfordringer	4	26 468 054	56 500 000
Sum fordringer		29 340 195	58 160 839
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	6	20 944 000	
Sum investeringer		20 944 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		449 297	1 913 337
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		449 297	1 913 337
Sum omløpsmidler		50 733 492	60 074 176
SUM EIENDELER		330 699 819	354 827 953



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	25 484 874	56 296 411
Sum innskutt egenkapital		59 484 874	90 296 411

Opptjent egenkapital

Udekket tap	6	19 138 068	30 044 449
Sum opptjent egenkapital		-19 138 068	-30 044 449

Sum egenkapital	6	40 346 806	60 251 962
------------------------	----------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	228 070 010	235 590 010
Langsiktig konserngjeld	4	56 777 387	48 561 949
Sum annen langsiktig gjeld		284 847 397	284 151 959

Sum langsiktig gjeld		284 847 397	284 151 959
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	9	2 231 987	5 524 026
Skyldig offentlige avgifter		34 780	335
Annen kortsiktig gjeld	9	3 238 845	4 899 672
Sum kortsiktig gjeld		5 505 612	10 424 033

Sum gjeld		290 353 009	294 575 992
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		330 699 815	354 827 953
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



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.



MULIGHETENES BY AS

Årsregnskap 2024

Resultatregnskap

Balanse

Noter til regnskapet

Revisjonsberetning

Årsregnskapet er utarbeidet av Aider AS



Resultatregnskap			
Mulighetenes By AS			
	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekt		23 723 669	24 156 354
Annen driftsinntekt		216 294	234 055
Sum driftsinntekter		23 939 963	24 390 410
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	10 960 731	12 700 066
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	217 186	7 589 398
Annen driftskostnad	2	11 695 058	10 408 564
Sum driftskostnader		22 872 974	30 698 028
Driftsresultat		1 066 989	-6 307 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	3	43 309	73 353
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 704 815	1 618 437
Annen rentekostnad	3	12 588 207	14 418 913
Finanskostnader	3	0	4 626
Resultat av finansposter		-14 249 713	-15 968 623
Resultat før skattekostnad		-13 182 725	-22 276 242
Skattekostnad på resultat	5	-2 812 375	-21 656 745
Resultat		-10 370 350	-619 497
Årsresultat		-10 370 350	-619 497
Overføringer			
Overført til udekket tap	6	10 037 619	619 497
Overført fra annen egenkapital	6	332 731	0
Sum overføringer		-10 370 350	-619 497



Balanse			
Mulighetenes By AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	13 294 278	16 293 440
Sum immaterielle eiendeler		13 294 278	16 293 440
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	253 596 246	264 625 168
Anlegg under utførelse	1	7 474 660	7 582 316
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	1 736 819	1 923 868
Sum varige driftsmidler		262 807 726	274 131 351
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7	3 864 324	4 328 987
Sum finansielle anleggsmidler		3 864 324	4 328 987
Sum anleggsmidler		279 966 328	294 753 778
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 405 573	471 611
Andre kortsiktige fordringer	7	1 466 567	1 189 228
Konsernfordringer	4	26 468 054	56 500 000
Sum fordringer		29 340 195	58 160 839
Andre finansielle instrumenter	6	20 944 000	0
Sum investeringer		20 944 000	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		449 297	1 913 337
Sum omløpsmidler		50 733 492	60 074 176
Sum eiendeler		330 699 819	354 827 953



Balanse			
Mulighetenes By AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	34 000 000	34 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	25 484 874	56 296 411
Sum innskutt egenkapital		59 484 874	90 296 411
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-19 138 068	-30 044 449
Sum opptjent egenkapital		-19 138 068	-30 044 449
Sum egenkapital	6	40 346 806	60 251 962
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	228 070 010	235 590 010
Konserngjeld	4	56 777 387	48 561 949
Sum annen langsiktig gjeld		284 847 397	284 151 959
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	2 231 987	5 524 026
Skyldig offentlige avgifter		34 780	335
Annen kortsiktig gjeld	9	3 238 845	4 899 672
Sum kortsiktig gjeld		5 505 612	10 424 033
Sum gjeld		290 353 009	294 575 992
Sum egenkapital og gjeld		330 699 815	354 827 953
Porsgrunn, 11.07.2025 Styret i Mulighetenes By AS			
_____ 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 Skien 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

	Bygninger	Anlegg under utførelse	Driftsløse, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	185 416 958	7 673 715	6 883 097
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	10 769	-199 256	27 251
= Anskaffelseskost 31.12.24	185 427 727	7 474 459	6 910 348
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	38 516 483	0	5 173 529
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.24	5 873 369		
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	44 389 852	0	5 173 529
= Bokført verdi 31.12.24	141 037 875	7 474 459	1 736 819
Årets ordinære avskrivninger	4 882 531		214 300
Årets nedskrivninger	115 617		
Økonomisk levetid	0-100 år	0 år	5-15 år
	Tekniske installasjoner	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	115 612 261	36 700 000	352 286 031
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	15 526		-145 710
= Anskaffelseskost 31.12.24	115 627 787	36 700 000	352 140 321
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	37 840 820		81 530 833
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.24	1 933 075		7 806 444
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	39 773 895		89 337 277
= Bokført verdi 31.12.24	75 853 892	36 700 000	262 803 045
Årets ordinære avskrivninger	5 863 900		10 960 731
Årets nedskrivninger	101 569		217 186
Økonomisk levetid	0-25 år		

Leietakertilpasninger som er demontert og kassert er nedskrevet til 0,-

Feil i bokført avskrivningsbeløp for Bygg i 2023 er korrigert i 2024, utgjør kr. 919 400,-. Avskrivningsplan følger plan fastsatt fra 2021.



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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisjon

Kostnadsført revisjonshonorar til ERNST & YOUNG AS utgjør i 2024 kr 108 486 ekskl.mva.

Note 3 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2024	2023
Andre finansinntekter	43 309	73 353
Sum finansinntekter	43 309	73 353
Finanskostnader	2024	2023
Rentekostnad kredittinstitusjoner	11 217 354	14 418 913
Andre rente og finanskostander	1 370 854	4 626
Sum finanskostnader	12 588 207	14 423 539



Mulighetenes By AS 918 496 637

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer mot konsernselskap	2024	2023
Fordring Henrik Ibsensgate 6 AS	51 977	0
Fordring RCR Urban Estate AS	0	56 500 000
Fordringer HJO Invest AS	25 507 414	0
Fordringer Scandinavian Distribution AS	908 663	0
Sum konsernfordringer	26 468 054	56 500 000

Gjeld mot konsernselskap	2024	2023
Gjeld til HJO Invest AS	11 248 165	10 500 000
Gjeld til RCR Urban Estate AS	6 517 378	38 061 949
Gjeld til RCR forvaltning AS	514 715	0
Gjeld til Xania Group AS	476 382	0
Gjeld til Xania Rental AS	104 670	0
Gjeld til Scandinavian Distribution AS	908 663	0
Gjeld til Xania AS	37 007 414	0
Sum Konserngjeld	56 777 387	48 561 949

Mellomværende gjeld er renteberegnet med kr 1 704 815 i 2024, og forfaller i sin helhet innen 5 år.

Mottatt konsernbidrag utgjør:	2024	2023
Mottatt fra Hjo Invest AS	25 507 414	0
Mottatt fra Scandinavian Distribution AS	908 663	0
Mottatt fra RCR Urban Estate AS	0	56 500 000
Sum mottatt konsernbidrag	26 416 077	56 500 000

Avgitt Konsernbidrag utgjør:	2024	2023
Avgitt til RCR Urban Estate AS	3 000 000	0
Avgitt til Scandinavian Distribution AS	908 663	0
Avgitt til Xania AS	37 007 414	0
Avgitt til Hjo Invest AS	10 500 000	0
Sum avgitt konsernbidrag	51 416 077	0



Mulighetenes By AS

918 496 637

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-5 811 537	-5 363 305
Endring i utsatt skattefordel	2 999 162	-16 293 440
Skattekostnad ordinært resultat	-2 812 375	-21 656 745
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-13 182 725	-22 276 242
Permanente forskjeller	66 472	74 899
Endring i midlertidige forskjeller	1 796 095	6 296 802
Mottatt konsernbidrag	26 416 077	24 378 660
Anvendelse av fremførbart underskudd	-15 095 919	-8 474 119
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-5 811 537	5 363 305
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-5 363 305
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 811 537	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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	35 428 747	37 272 329	1 843 582
Fordringer	51 977	4 490	-47 488
Sum	35 480 724	37 276 819	1 796 095
Akkumulert fremførbart underskudd	-94 783 480	-110 212 130	-15 428 650
Avskåret rentefradrag	-1 125 779	-1 125 779	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-60 428 535	-74 061 090	-13 632 555
Utsatt skattefordel (22 %)	-13 294 278	-16 293 440	-2 999 162



Mulighetenes By AS

918 496 637

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Per 01.01.2024	34 000 000	56 296 411	-30 044 449	60 251 962
Årets resultat	0	0	-10 370 350	-10 370 350
Markedsverdi Rentederivater			20 944 000	20 944 000
Ettegitt gjeld			332 731	332 731
Mottatt konsernbidrag		20 604 540		20 604 540
Avgitt konsernbidrag		-51 416 077		-51 416 077
Per 31.12.2024	34 000 000	25 484 874	-19 138 068	40 346 806

Markedsverdi av swap avtale på renter er balanseført per 31.12.2024 med kr. 21 mill. Dette er en prinsipp endring fra tidligere år. Den positive markedsverdien vil bli realisert per april 2025.

Ettergitt gjeld fra RCR Facility Management AS iht. avtale om akkord.

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

Note 7 Andre fordringer

	2024	2023
Kundefordringer		
Kundefordringer til pålydende	1 405 573	471 611
Sum	1 405 573	471 611
Kortsiktige fordringer		
Tilgode offentlige avgifter	0	216 047
Opptjent, ikke fakturerte inntekter	967 259	571 606
Forskuddsbetalte driftskostnader	499 308	401 575
Sum Kortsiktige fordringer	1 466 567	1 189 228
Langsiktig fordringer		
Periodiserte leieinntekter	3 864 324	4 328 987
Sum langsiktige fordringer	3 864 324	4 328 987

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

Selskapet inngår i konsern med HJO invest AS



Mulighetenes By AS **918 496 637**

Note 9 Gjeld

Kortsiktig gjeld	2024	2023
Leverandørgjeld	2 231 987	5 524 026
Påløpte renter	3 238 845	3 988 709
Annen kortsiktig gjeld	0	891 941
Sum Kortsiktig gjeld	5 470 832	10 404 676

Gjeld til kredittinstitusjoner	2024	2023
Langsiktig gjeld Sparebanken Sør	228 070 010	235 590 010
Sum gjeld til kredittinstitusjon	228 070 010	235 590 010

Av selskapets langsiktige gjeld forfaller 187 990 010 senere enn fem år etter regnskapsårets slutt pr 31.12.2024 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.



Shape the future
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Mulighetenes By AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mulighetenes By AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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 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 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.

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



Shape the future
with confidence

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 18. juli 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 04BCR-UJ3YT-TW9KG-490M0-2FWPH-ELUOP



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."

Pedersen, Bård Erik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-07-18 17:59:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 04BCR-UJ3YT-TW9KG-490M0-2FWPH-ELU0P

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.