



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	912 515 834
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	MARVIKA UTVIKLING HOLDING AS
Forretningsadresse:	c/o Kristiansand Næringssselskap AS Østre Strandgate 3 4610 KRISTIANSAND S

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:	Jan Omli Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.06.2024

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	79 245	531 956
Sum kostnader		79 245	531 956
Driftsresultat		-79 245	-531 956
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	46 878 202	43 523 747
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	335 309	77 067
Annen renteinntekt		684 639	92 923
Sum finansinntekter		47 898 151	43 693 737
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	16 438 717	21 439 107
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	8 843 061	4 898 422
Annen rentekostnad			11 462
Annen finanskostnad			10 541 700
Sum finanskostnader		25 281 778	36 890 691
Netto finans		22 616 373	6 803 046
Ordinært resultat før skattekostnad		22 537 128	6 271 090
Skattekostnad på resultat	4	5 559 540	7 150 747
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 977 588	-879 657
Årsresultat		16 977 588	-879 657
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 977 588	-879 657
Totalresultat		16 977 588	-879 657
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		19 711 096	24 121 597
Udekket tap	5	-2 733 508	-25 001 254
Sum overføringer og disponeringer		16 977 588	-879 657



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	94 561 283	137 251 701
Lån til foretak i samme konsern	3	55 304 988	13 140 480
Investeringer i tilknyttet selskap	2	10 086 860	5
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		
Andre langsiktige fordringer	6	32 806 571	9 421 295
Sum finansielle anleggsmidler		192 759 703	159 813 482
Sum anleggsmidler		192 759 703	159 813 482
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		132 076	1
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	3	33 172 993	43 523 747
Krav på innbetaling av selskapskapital	3		
Sum fordringer		33 305 069	43 523 748
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		429 098	94 384
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		429 098	94 384
Sum omløpsmidler		33 734 167	43 618 132
SUM EIENDELER		226 493 870	203 431 614

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	5, 7	300 000	300 000
Overkurs	5	77 261 100	77 261 100
Annen innskutt egenkapital	5	9 952 779	9 952 779
Sum innskutt egenkapital		87 513 879	87 513 879
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	46 174 163	43 440 655
Sum opptjent egenkapital		-46 174 163	-43 440 655
Sum egenkapital		41 339 716	44 073 224
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	156 375 967	123 366 838
Sum annen langsiktig gjeld		156 375 967	123 366 838
Sum langsiktig gjeld		156 375 967	123 366 838
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	49 625	154 025
Annen kortsiktig gjeld	3	28 728 561	35 837 526
Sum kortsiktig gjeld		28 778 186	35 991 551
Sum gjeld		185 154 153	159 358 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		226 493 870	203 431 614



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 538938

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 515 834
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARVIKA UTVIKLING HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Kristiansand Næringselskap AS
Østre Strandgate 3
4610 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap 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: Jan Omli Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

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, 27.06.2024

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: 912 515 834
MARVIKA UTVIKLING HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	79 245	531 956
Sum kostnader		79 245	531 956
Driftsresultat		-79 245	-531 956
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	46 878 202	43 523 747
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	335 309	77 067
Annen renteinntekt		684 639	92 923
Sum finansinntekter		47 898 151	43 693 737
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	16 438 717	21 439 107
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	8 843 061	4 898 422
Annen rentekostnad			11 462
Annen finanskostnad			10 541 700
Sum finanskostnader		25 281 778	36 890 691
Netto finans		22 616 373	6 803 046
Ordinært resultat før skattekostnad		22 537 128	6 271 090
Skattekostnad på resultat	4	5 559 540	7 150 747
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 977 588	-879 657
Årsresultat		16 977 588	-879 657
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 977 588	-879 657
Totalresultat		16 977 588	-879 657
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		19 711 096	24 121 597
Udekket tap	5	-2 733 508	-25 001 254
Sum overføringer og disponeringer		16 977 588	-879 657



Aksjekapital	5, 7	300 000	300 000
Overkurs	5	77 261 100	77 261 100
Annen innskutt egenkapital	5	9 952 779	9 952 779
Sum innskutt egenkapital		87 513 879	87 513 879
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	46 174 163	43 440 655
Sum opptjent egenkapital		-46 174 163	-43 440 655
Sum egenkapital		41 339 716	44 073 224
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	156 375 967	123 366 838
Sum annen langsiktig gjeld		156 375 967	123 366 838
Sum langsiktig gjeld		156 375 967	123 366 838
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	49 625	154 025
Annen kortsiktig gjeld	3	28 728 561	35 837 526
Sum kortsiktig gjeld		28 778 186	35 991 551
Sum gjeld		185 154 153	159 358 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		226 493 870	203 431 614



Organisasjonsnr: 912 515 834
MARVIKA UTVIKLING HOLDING 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.



KPMG AS
Quadrum – Vestre Standgate 67
N-4812 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Marvika Utvikling Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marvika Utvikling Holding AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Penneo document key: FHZZH-DH7ZD-821Q2-TUNEO-GUTVZ-CNHKK



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kristiansand

KPMG AS

Øystein M. Ore
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: FHZZH-DH7ZD-821Q2-TUNEO-GUTVZ-CNHKK



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."

Ore, Øystein Mikal

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1054110

IP: 88.90.xxx.xxx

2024-05-08 19:09:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FHZZH-DH7ZD-821Q2-TUNEO-GUTVZ-CNHHK

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>



Årsregnskap 2023

Marvika Utvikling Holding AS

Styreberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter

Org.nr.: 912 515 834



STYRETS ÅRSBERETNING 2023

Marvika Utvikling Holding AS inngår i konsernstrukturen til Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS). Selskapet er et holdingselskap, hvor aktiviteten knyttet til prosjektet på Marvika Torv er samlet i enkelte datterselskaper, samt at selskapets eiendommer er organisert i single purpose selskaper. Selskapet har også fungert som prosjektselskap for undergrunnsinfrastrukturanlegget i Industrigata på Lund. Dette anlegget skal legge til rette for utvikling på begge sider av Industrigata.

Året 2023 har vært preget av krigen i Ukraina, energikrise i Europa, økt inflasjon og arbeid for å få kontroll med inflasjonen og økte renter. Økte renter betyr også økt krav til avkastning (for eiendom ofte uttrykt som yield) og dermed lavere eiendomspriser. I en slik verden skulle vi tro boligprisene falt. Imidlertid har boligprisene i Norge klart seg bemerkelsesverdig bra, det er helt mot slutten av 2023 vi kan se at markedet for kjøp av ny-boliger har fått seg en knekk. Byggekostnadene har også, sammen med inflasjonen, økt betydelig. Dette har resultert i få igangsatte boligprosjekter, som antagelig er en av grunnene til at boligprisene har holdt seg sterke gjennom året.

Selskapets byggeprosjekt på Marvika Torv ble ferdigstilt tidlig i 2023, og prosjektet er nå inne i garantiperioden med fokus på kvalitetsoppfølging og salg av de siste leilighetene. Det var pr 31.12.23 for alle byggetrinnene kun 12 usolgte leiligheter av totalt 147 leiligheter. Antall usolgte leiligheter er ytterligere redusert til 9 ved utgangen av april 2024. Bokført verdi av næringsseksjonen er imidlertid om følge av vurderinger rundt dagens og fremtidens marked for eiendom nedskrevet til antatt markedsverdi. For uten nevnte prosjekt, er det også gjennomført forhandlinger med Malling & Co om salget av selskapene Nye Tegilverksvei 7 AS og Industrigata 10 AS. Resultatet av disse forhandlingene er at Agate, Spenst, Marvika Utvikling Holding AS og REMA 1000 har inngått et samarbeid for å utvikle kvartalet. Planen innebærer bygging av omtrent 250 leiligheter samt flere næringsseksjoner i første etasje. Dette samarbeidet vil bidra til å videre-transformere området.

DET NÆRINGSPOLITISKE OPPDRAGET: Ved siden av å gi avkastning til eier, er KNAS sitt viktigste bidrag, i et lengre perspektiv, sikring av fremtidige arealer til næringsutvikling, klargjøring av disse og det å drive frem egne prosjekter, herunder prosjekter som understøtter byutvikling. Selskapets utvikling av Marvika Torv har bidratt til konsernets samfunnsoppdrag knyttet til stedsutvikling gjennom transformasjon fra slitent næringsområde til attraktivt bydelssenter.

SAMFUNNSANSVARET (ESG): Den nye åpenhetsloven ivaretas gjennom et helhetlig arbeid på konsernnivå, med å kartlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold i virksomheten og produkter/tjenester knyttet til virksomhetens leverandørkjede. På hjemmesiden til Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) offentliggjøres en redegjørelse for aktsomhetsvurderingene i henhold til lovens krav, hvor også Marvika Utvikling Holding AS er en del.

Selskapet er seg bevisst de miljømessige utfordringer og forpliktelser som ligger i en slik utbyggingsvirksomhet som drives. Man søker å minimere belastningen på nærmiljøet. For å redusere tungtransport utenfor utbyggingsområdene søker man å planlegge med massebalanse og gjenbruk av avgravningsmasser og/eller dyrkings- eller myrjord. KNAS som helhet søker videre å påvirke estetisk utforming av bygg og anlegg og å bidra til forbedret byggeskikk ved å stille krav til materialvalg og utforming.

Finansiell Markedsrisiko: Selskapet er, som de fleste andre eiendomsselskap, eksponert for endringer i eiendomsverdier og etterspørsel basert på utvikling i makroøkonomien. Fallende leieinntekter og salgsinntekter kan følge av økende ledighet, lavere leienivå, lavere etterspørsel eller mindre betalingsvne. **Kredittrisiko** er risiko for tap knyttet til kredittgivning, som i selskapets tilfelle er begrenset. **Likviditetsrisiko:** Selskapet henter sin likviditet fra overskuddslikviditeten som ligger i underliggende prosjektselskaper. Selskapet har jevn kontantstrøm ved godt salg av leiligheter, og har en forsvarlig drift og egenkapital. Selskapet sin likviditetsrisiko er primært knyttet til et evt. fallende salg av leiligheter, betalingsvne til leietakere av næringsseksjonene og rentebærende gjeld. Ved utløp av regnskapsåret er prosjektet på Marvika Torv avsluttet og byggelånet gjort opp.

Selskapet har ingen egen omsetning. Selskapet har i 2023 inntektsført et konsernbidrag fra datterselskap på MNOK 47, årets resultat endte på 17 MNOK, tilsvarende resultat for 2022 var -0,9 MNOK. Datterselskapenes



omsetning kommer i sin helhet fra utleie, salg av leiligheter og parkeringsplasser. Det er så langt i 2024 solgt ytterligere 3 leiligheter og det forventes at de siste leilighetene selges i løpet av den nærmeste tiden. Alle næringsseksjonen bortsett fra en er leid ut, vi håper og tror at siste seksjon blir utleid i løpet av 2024.

Egenkapitalen er redusert fra 44 MNOK i 2022 til 41 MNOK i 2023, dette tilsvarer en egenkapitalandelen på 18% per 31.12.2023. Selskapet har ved utgangen av 2023 tilgjengelig bankinnskudd på 429 TNOK. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter ble -9 MNOK i 2023 mot 4 MNOK i 2022. Den positive kontantstrømmen fra investeringsaktiviteter skyldes salg av aksjer i datterselskap.

FORSKNING- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER: Selskapet har p.t ingen aktive avtaler vedrørende forskning og utvikling.

Selskapets styre har en mannlig styreleder. Styret er seg bevisst de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling og mangfold.

Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder på konsernnivå, som også gjelder for selskapet.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER: Styret foreslår følgende disponering av årsresultat for 2023:

Årsresultat	16 977
Avsatt konsernbidrag	19 711
Overført fra annen egenkapital	2 733

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde for virksomhetens resultat for 2023 og økonomiske stilling ved årsskiftet. Det er lagt til grunn fortsatt drift i årsregnskapet, og styret bekrefter forutsetningene for at fortsatt drift er til stede.

Kristiansand, 3. mai 2024



Jan Omli Larsen
Styreleder



Resultatregnskap			
Marvika Utvikling Holding AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1	79 245	531 956
Sum driftskostnader		79 245	531 956
Driftsresultat		-79 245	-531 956
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	46 878 202	43 523 747
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	335 309	77 067
Annen renteinntekt		684 639	92 923
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	16 438 717	21 439 107
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	8 843 061	4 898 422
Annen rentekostnad		0	11 462
Annen finanskostnad		0	10 541 700
Resultat av finansposter		22 616 373	6 803 046
Resultat før skattekostnad		22 537 128	6 271 090
Skattekostnad på resultat	4	5 559 540	7 150 747
Årsresultat		16 977 588	-879 657
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		19 711 096	24 121 597
Overført til udekket tap	5	2 733 508	25 001 254
Sum overføringer		16 977 588	-879 657



Balanse			
Marvika Utvikling Holding AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	94 561 283	137 251 701
Lån til foretak i samme konsern	3	55 304 988	13 140 480
Investeringer i tilknyttet selskap	2	10 086 860	5
Andre langsiktige fordringer	6	32 806 571	9 421 295
Sum finansielle anleggsmidler		192 759 703	159 813 482
Sum anleggsmidler		192 759 703	159 813 482
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		132 076	1
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	3	33 172 993	43 523 747
Sum fordringer		33 305 069	43 523 748
Bankinnskudd, kontanter o.l.		429 098	94 384
Sum omløpsmidler		33 734 167	43 618 132
Sum eiendeler		226 493 870	203 431 614
Marvika Utvikling Holding AS		Side 3	



Balanse			
Marvika Utvikling Holding AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	300 000	300 000
Overkurs	5	77 261 100	77 261 100
Annen innskutt egenkapital	5	9 952 779	9 952 779
Sum innskutt egenkapital		87 513 879	87 513 879
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-46 174 163	-43 440 655
Sum opptjent egenkapital		-46 174 163	-43 440 655
Sum egenkapital		41 339 716	44 073 224
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	3	156 375 967	123 366 838
Sum annen langsiktig gjeld		156 375 967	123 366 838
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	49 625	154 025
Annen kortsiktig gjeld	3	28 728 561	35 837 526
Sum kortsiktig gjeld		28 778 186	35 991 551
Sum gjeld		185 154 153	159 358 389
Sum egenkapital og gjeld		226 493 870	203 431 614

Kristiansand, 03.05.2024
Styret i Marvika Utvikling Holding AS


Jan Omli Larsen
Styreleder/daglig leder

Marvika Utvikling Holding AS	Side 4
-------------------------------------	---------------



Marvika Utvikling Holding AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Tall er oppgitt i hele 1 000

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		22 537 128	6 271 090
Tap/gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	2	-14 606 494	10 541 700
Inntektsført konsernbidrag	2	-33 172 993	-43 523 747
Nedskrivning aksjer	2	16 438 717	21 439 107
Endring i kundefordringer		0	8 381 725
Endring i leverandørgjeld		-104 400	154 025
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-8 278	390 831
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-8 916 320	3 654 731
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	2	17 858 200	31 481 685
Utbetalinger ved investering i aksjer, andeler og obligasjoner	5	-10 086 860	
Innbetalinger fordring konsern	3	-385 276	9 830 222
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		7 386 064	41 311 907
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetaling gjeld konsernselskap	3	1 864 970	-44 950 963
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 864 970	-44 950 963
Netto endring i kontanter			
		334 714	15 675
Kontantbeholdning 01.01		94 384	78 709
Bankbeholdning tilført ved fusjon		0	0
Kontantbeholdning 31.12		429 098	94 385
Spesifikasjon av kontantbeholdningen ved periodens slutt			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		429 098	94 384
I tillegg har selskapet følgende trekkmuligheter			
Ubenyttet kassekreditt		0	0
Tilgjengelig likviditet		429 098	94 384



Marvika Utvikling Holding AS

912 515 834

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet er heleid av Kristiansand Næringselskap AS.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

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.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Utgifter til egen utvikling av immaterielle eiendeler kostnadsføres løpende.

Aksjer i datterselskap

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap bokføres som annen finansinntekt. Tap ved salg av aksjer i datterselskap bokføres som annen finanskostnad.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og bruksverdi. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.



Marvika Utvikling Holding AS

912 515 834

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Det er ikke gitt noen godtgjørelser til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelser til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Selskapet leier inn daglig ledelse og forretningsførsel, kostnader tilknyttet dette er i 2023 NOK 19 320. (beløp inkl. mva)

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

Selskapet har kostnadsført kr 54 311, inkl. mva i revisjonshonorar i 2023. Selskapet har kostnadsført kr 31 019, inkl. mva i revisjonshonorar i 2022.

Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings kontor	Eier-/ stemmeandel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
Datterselskap					
Marvika Senter Holding AS	Kristiansand	100%	94 647 178	20 134 947	94 561 283
Balansført verdi 31.12.2023					94 561 283
Tilknyttet selskap					
Lundsletta Utvikling AS	Kristiansand	20%	46 976 247	-3 047 410	10 086 860
Balansført verdi 31.12.2023					10 086 860

Inntektsført konsernbidrag fra Marvika Senter Holding AS er kr. 33 172 993. Selskapet har nedskrevet aksjene i Marvika Senter Holding AS med kr 16 438 717. Aksjene i Industrigata 10 AS og Nye Tegleverksvei 7 AS er solgte med et samlet gevinst på kr 13 705 209.



Marvika Utvikling Holding AS

912 515 834

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Selskap i samme konsern	0	0	88 477 981	56 664 227
Sum	0	0	88 477 981	56 664 226

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Selskap i samme konsern	0	-145 900	-156 375 967	-123 366 838
Skyldig konsernbidrag			-25 270 636	-32 503 398
Sum	0	-145 900	-181 646 603	-155 870 236

Langsiktige fordringer har forfall mer enn ett år etter regnskapsårets slutt. Det er avtalt at konsernmellomværende forrentes med tilsvarende rente som morselskapet har i sitt ansvarlige lån til aksjonær. Avdragsplan på gjeld er ikke avtalt.



Marvika Utvikling Holding AS

912 515 834

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	22 537 128	6 271 090
Permanente forskjeller	2 733 508	31 980 807
Avgitt konsernbidrag	-25 270 636	-32 503 398
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-5 748 499
Skattepliktig inntekt	0	0
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 559 540	7 150 747
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	5 559 540	7 150 747
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 738 519	-2 424 477
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-5 559 540	-7 150 748
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	7 298 058	9 575 224
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs innskutt egenkapital	Annen Udekket tap	Sum egenkapital	
Egenkapital 01.01.2023	300 000	77 261 100	9 952 779	-43 440 655	44 073 224
Årets resultat	0	0	0	16 977 588	16 977 588
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-19 711 096	-19 711 096
Egenkapital 31.12.2023	300 000	77 261 100	9 952 779	-46 174 163	41 339 716

Note 6 Langsiktige fordringer

Selskapet har forskuttert vann og avløp i Industrigata og de langsiktige fordringene dekkes inn ved bidrag fra de ulike aktørene som skal bygge ut langs nevnte gate.



Marvika Utvikling Holding AS

912 515 834

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 300 000 består av 30000 aksjer à kr. 10. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2023

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Kristiansand Næringssselskap	30 000	100%
Sum	30 000	100%

Alle aksjer er eid av morselskapet Kristiansand Næringssselskap AS med forretningsadresse Østre Strandgate 3, 4610 Kristiansand. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Marvika Utvikling Holding AS fås utlevert. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for Marvika Utvikling Holding AS da det inngår i konsernregnskapet til Kristiansand Næringssselskap AS.