



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 927 586  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AGDERBYEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: 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: Kristoffer Haugenes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

### 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, 03.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	1 217 856	1 091 052
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 217 856</b>	<b>1 091 052</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 217 856</b>	<b>-1 091 052</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap	2	4 048 893	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	6 589 246	3 732 603
Annen renteinntekt		78 709	37 428
Annen finansinntekt			96 075
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 716 848</b>	<b>3 866 106</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 360 737	816 100
Annen rentekostnad		2 707 086	1 391 546
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 067 823</b>	<b>2 207 646</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 649 025</b>	<b>1 658 459</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 431 169</b>	<b>567 407</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 431 169</b>	<b>567 407</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>5 431 169</b>	<b>567 407</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 431 169</b>	<b>567 407</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 431 169</b>	<b>567 407</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			2 200 000
Avsatt til/fra annen egenkapital		5 431 169	-1 632 593
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 431 169</b>	<b>567 407</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	59 099 622	61 697 107
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	3	115 658 680	88 364 046
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>174 758 303</b>	<b>150 061 152</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>174 758 303</b>	<b>150 061 152</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		2 796 535	
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 796 535</b>	
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 180 614	2 101 904
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 180 614</b>	<b>2 101 904</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 977 149</b>	<b>2 101 905</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>179 735 452</b>	<b>152 163 057</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (10 000 aksjer á kr 1 000)	5	10 000 000	10 000 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overkurs	4	20 103 810	20 103 810
Annen innskutt egenkapital	4	1 658 840	1 658 840
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31 762 650</b>	<b>31 762 650</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	47 594 112	42 162 944
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>47 594 112</b>	<b>42 162 944</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>79 356 762</b>	<b>73 925 594</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	6	7 838 202	5 929 869
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 838 202</b>	<b>5 929 869</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	35 500 000	35 500 000
Langsiktig konserngjeld	3	26 142 806	24 782 069
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 642 806</b>	<b>60 282 069</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 481 008</b>	<b>66 211 938</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	18 728 834	9 108 454
Leverandørgjeld	7	11 503 307	308 624
Utbytte			2 200 000
Annen kortsiktig gjeld	7	665 541	408 447
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 897 681</b>	<b>12 025 525</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>100 378 689</b>	<b>78 237 463</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>179 735 452</b>	<b>152 163 057</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 434419

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 927 586  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AGDERBYEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: 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: Kristoffer Haugenes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

#### 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, 08.06.2024

---

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: 995 927 586  
AGDERBYEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	1 217 856	1 091 052
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 217 856</b>	<b>1 091 052</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 217 856</b>	<b>-1 091 052</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap	2	4 048 893	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	6 589 246	3 732 603
Annen renteinntekt		78 709	37 428
Annen finansinntekt			96 075
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 716 848</b>	<b>3 866 106</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 360 737	816 100
Annen rentekostnad		2 707 086	1 391 546
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 067 823</b>	<b>2 207 646</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 649 025</b>	<b>1 658 459</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 431 169</b>	<b>567 407</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 431 169</b>	<b>567 407</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>5 431 169</b>	<b>567 407</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 431 169</b>	<b>567 407</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 431 169</b>	<b>567 407</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			2 200 000
Avsatt til/fra annen egenkapital		5 431 169	-1 632 593
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 431 169</b>	<b>567 407</b>



Organisasjonsnr: 995 927 586  
AGDERBYEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	2	59 099 622	61 697 107
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	3	115 658 680	88 364 046
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>174 758 303</b>	<b>150 061 152</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>174 758 303</b>	<b>150 061 152</b>

#### Omløpsmidler Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		2 796 535	
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 796 535</b>	

##### Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		
---	---	--	--

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 180 614	2 101 904
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 180 614</b>	<b>2 101 904</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 977 149</b>	<b>2 101 905</b>

**SUM EIENDELER** **179 735 452** **152 163 057**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (10 000 aksjer á kr 1 000)	5	10 000 000	10 000 000
Overkurs	4	20 103 810	20 103 810
Annen innskutt egenkapital	4	1 658 840	1 658 840
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31 762 650</b>	<b>31 762 650</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	47 594 112	42 162 944
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>47 594 112</b>	<b>42 162 944</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>79 356 762</b>	<b>73 925 594</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelses	6	7 838 202	5 929 869
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>7 838 202</b>	<b>5 929 869</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	35 500 000	35 500 000
Langsiktig konserngjeld	3	26 142 806	24 782 069
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 642 806</b>	<b>60 282 069</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 481 008</b>	<b>66 211 938</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	18 728 834	9 108 454
Leverandørgjeld	7	11 503 307	308 624
Utbytte			2 200 000
Annen kortsiktig gjeld	7	665 541	408 447
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 897 681</b>	<b>12 025 525</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>100 378 689</b>	<b>78 237 463</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>179 735 452</b>	<b>152 163 057</b>



Organisasjonsnr: 995 927 586  
AGDERBYEN EIENDOMSUTVIKLING 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 Agderbyen Eiendomsutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Agderbyen Eiendomsutvikling 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 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.

#### 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	Molde	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: 2E8EN-E3W8B-TH2KS-KLS4B-EWMMFC-ZPICN



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, 11. april 2024

KPMG AS

Øystein M. Ore  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 2E8EN-ESW68-TH2KS-KLS4B-EWMF6C-ZPICN



# 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: 80.232.xxx.xxx

2024-04-11 19:52:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZE8EN-E3WES-THZKS-KLS4B-EWMFCC-ZPICN

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

## Agderbyen Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 995 927 586



## Agderbyen Eiendomsutvikling AS

### RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1	1 217 856	1 091 052
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>1 217 856</b>	<b>1 091 052</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 217 856</b>	<b>-1 091 052</b>
Inntekt fra investering i datterselskap	2	4 048 893	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	6 589 246	3 732 603
Annen renteinntekt		78 709	37 428
Annen finansinntekt		0	96 075
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-1 360 737	-816 100
Annen rentekostnad		-2 707 086	-1 391 546
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 431 169</b>	<b>567 407</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>5 431 169</b>	<b>567 407</b>
Disponering (dekning) av årsresultatet			
Foreslått utbytte		0	2 200 000
Avsatt til/fra annen egenkapital		5 431 169	-1 632 593
<b>Sum disponert (dekket)</b>		<b>5 431 169</b>	<b>567 407</b>



## Agderbyen Eiendomsutvikling AS

### BALANSE PR. 31.12.

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	2	59 099 622	61 697 107
Lån til foretak i samme konsern	3	115 658 680	88 364 046
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>174 758 303</b>	<b>150 061 152</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>174 758 303</b>	<b>150 061 152</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		2 796 535	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 796 535</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 180 614	2 101 904
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 977 149</b>	<b>2 101 905</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>179 735 452</b>	<b>152 163 057</b>



## Agderbyen Eiendomsutvikling AS

### BALANSE PR. 31.12.

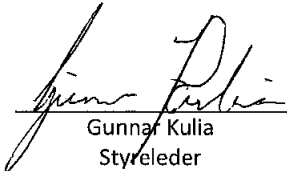
	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (10 000 aksjer á kr 1 000)	5	10 000 000	10 000 000
Overkurs	4	20 103 810	20 103 810
Annen innskutt egenkapital	4	1 658 840	1 658 840
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31 762 650</b>	<b>31 762 650</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	47 594 112	42 162 944
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>47 594 112</b>	<b>42 162 944</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>79 356 762</b>	<b>73 925 594</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	6	7 838 202	5 929 869
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>7 838 202</b>	<b>5 929 869</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	35 500 000	35 500 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	26 142 806	24 782 069
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 642 806</b>	<b>60 282 069</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	18 728 834	9 108 454
Leverandørgjeld	7	11 503 307	308 624
Utbytte		0	2 200 000
Annen kortsiktig gjeld	7	665 541	408 447
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 897 681</b>	<b>12 025 525</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>100 378 689</b>	<b>78 237 463</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>179 735 452</b>	<b>152 163 057</b>

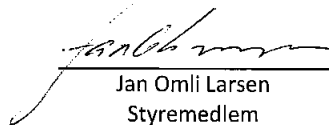


## Agderbyen Eiendomsutvikling AS

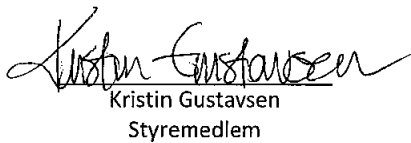
BALANSE PR. 31.12.

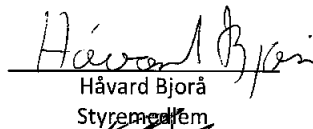
Kristiansand, 11.04.2024  
Styret i Agderbyen Eiendomsutvikling AS

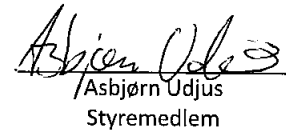
  
Gunnar Kulia  
Styreleder

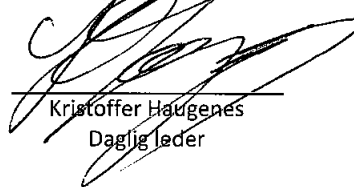
  
Jan Omli Larsen  
Styremedlem

  
Jorunn Terjesen Aarrestad  
Styremedlem

  
Kristin Gustavsen  
Styremedlem

  
Håvard Bjorå  
Styremedlem

  
Asbjørn Udjus  
Styremedlem

  
Kristoffer Haugenes  
Daglig leder



Agderbyen Eiendomsutvikling AS

995 927 586

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### 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.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak. Investeringen vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning er nødvendig. Konsernbidrag til datterselskap, med fradrag for skatt, føres som økt kostpris for aksjene. Utbytte/ konsernbidrag inntektsføres samme år som det er avsatt i datterselskapet/ tilknyttet selskap. Når utbytte/ konsernbidrag som vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, anses den overskytende dels om tilbakebetaling av investert kapital, og fratrekkes investeringens verdi i balansen.

Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap føres som finansinntekt.

### 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.

### Konsernregnskap

I samsvar med unntaksbestemmelsene for små foretak utarbeides det ikke konsernregnskap.

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

Selskapet har ingen ingen ansatte, og ingen lønnskostnader for året.

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.



## Agderbyen Eiendomsutvikling AS

995 927 586

### Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretningskontor	Eier-/ stemme andel
Agderbyen 6 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 7 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 9 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 10 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 11 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 13 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 14 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 22 A AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 22B AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 24 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 25 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 27 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 28 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 29 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 31 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 32 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 33 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen Felt O AS	Kristiansand	100%
Agderbyen KHOB 1 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen KHOB 2 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen KHOB 3 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen KHOB 4 AS	Kristiansand	100%

Datterselskapet Agderbyen 29 AS er solgt, men overtakelse av aksjene gjøres ikke før i første kvartal 2024.

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

	Langsiktige fordringer	
	2023	2022
Selskap i samme konsern	115 658 680	88 364 046
<b>Sum</b>	<b>115 658 680</b>	<b>88 364 046</b>

	Langsiktig gjeld	
	2023	2022
Aksjonærlån	26 142 806	24 782 069
<b>Sum</b>	<b>26 142 806</b>	<b>24 782 069</b>

De konserninterne fordringene forrentes årlig. Renteinntektene utgjorde kr. 6 589 246 i 2023 og kr. 3 732 603 i 2022.

Den konserninterne gjelden forrentes årlig. Rentekostnadene utgjorde kr. 1 360 737 i 2023 og kr. 816 100 i 2022.



## Agderbyen Eiendomsutvikling AS

995 927 586

### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	10 000 000	20 103 810	1 658 840	42 162 944	73 925 594
Årets resultat	0	0	0	5 431 169	5 431 169
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>10 000 000</b>	<b>20 103 810</b>	<b>1 658 840</b>	<b>47 594 112</b>	<b>79 356 762</b>

### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 10 000 000 består av 10 000 aksjer à kr. 1 000.

#### Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2023

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Lillesand Næringsarealer AS	5 000	50%
J. B. Ugland Eiendomsutvikling	5 000	50%
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>100%</b>

### Note 6 Andre avsetninger for forpliktelser

Andre avsetninger for forpliktelser på NOK-7 838 202 under langsiktig gjeld refererer til selskapets fremtidige forpliktelser vedr. infrastruktur og sulfidhåndtering knyttet til solgte aksjeselskaper og deres tomter. En forpliktelse som ansees tilstrekkelig avsatt for forutsatt at de tiltak som iverksettes fungerer som forutsatt.

### Note 7 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Langsiktig gjeld sikret ved pant	-35 500 000	-35 500 000
Kortsiktig gjeld sikret ved pant	-18 728 834	-9 108 454

Den langsiktig gjelden er frem til 31.12.2023 nedbetalt med 25 % av nettoproveny ved salg av aksjer i datterselskaper. Ved reforhandling av låneavtalen i 2024 er denne satsen endret til 50%.

Ubenyttet del av kassekreditten per 31.12.2023 er MNOK 6,2.

Samlet bokført verdi av pantsatte tomter er: kr 147 804 160.  
Avtalen vdr. bygging av infrastruktur på tomteområdet KIL5 er tegnet med morselskapet i konsernet og leverandørgjelden per årsslutt på kr. -11 503 307 knytter seg til dette. Denne utviklingskostnaden faktureres videre til det enkelte tomteselskap.



## Agderbyen Eiendomsutvikling AS

995 927 586

### Note 8 Skatt

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
Gevinst – og tapskonto	105 362	131 702	26 340
<b>Sum</b>	<b>105 362</b>	<b>131 702</b>	<b>26 340</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-23 315 909	-24 724 525	-1 408 616
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	23 210 547	24 592 823	1 382 276
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Utsatt skattefordel (22 %)** 0 0 0

Årets skattekostnad	2023	2022
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	5 431 169	567 407
Permanente forskjeller	-4 048 893	171 404
Endring i midlertidige forskjeller	26 340	32 927
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 408 616	-771 738
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>