



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 558 688
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KANALBYEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gravane 4
4610 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sven Erik Knoph
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	213 502 388	257 406 150
Annen driftsinntekt		661 052	525 462
Sum inntekter		214 163 440	257 931 612
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2	-99 744 321	-69 458 751
Varekostnad og underleveranser	2	295 907 419	297 169 752
Lønnskostnad	3	1 171 518	802 824
Avskrivning på varige driftsmidler	4	111 476	117 924
Annen driftskostnad	3	1 641 833	1 316 549
Sum kostnader		199 087 925	229 948 298
Driftsresultat		15 075 515	27 983 314
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		227 439	208 861
Sum finansinntekter		227 439	208 861
Annen rentekostnad		675	376
Annen finanskostnad		134	
Sum finanskostnader		809	376
Netto finans		226 630	208 485
Ordinært resultat før skattekostnad		15 302 145	28 191 799
Skattekostnad på resultat	5	3 366 622	6 206 952
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 935 523	21 984 847
Årsresultat		11 935 523	21 984 847
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 935 523	21 984 847
Totalresultat		11 935 523	21 984 847



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		25 000 000	
Overført til/fra annen egenkapital		-13 064 477	21 984 847
Sum overføringer og disponeringer		11 935 523	21 984 847



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	4 590 268	4 642 587
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4		4 157
Sum varige driftsmidler		4 590 268	4 646 744
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		4 548 617	5 350 230
Sum finansielle anleggsmidler		4 548 617	5 350 230
Sum anleggsmidler		9 138 885	9 996 974
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt i arbeid	2	396 846 446	297 102 125
Sum varer		396 846 446	297 102 125
Fordringer			
Kundefordringer		740 788	846 450
Opptjent inntekt	2	442 100 000	229 400 000
Andre kortsiktige fordringer	6	2 079 258	1 773 778
Sum fordringer		444 920 045	232 020 228
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	5 641 958	20 662 943
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 641 958	20 662 943
Sum omløpsmidler		847 408 450	549 785 296
SUM EIENDELER		856 547 335	559 782 270



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	40 020 000	40 020 000
Overkurs	9	40 010 000	40 010 000
Sum innskutt egenkapital		80 030 000	80 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	67 643 214	80 707 691
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		67 643 214	80 707 691
Sum egenkapital		147 673 214	160 737 691
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	11 918 142	8 551 520
Sum avsetninger for forpliktelser		11 918 142	8 551 520
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	225 315 687	92 540 687
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		225 315 687	92 540 687
Sum langsiktig gjeld		237 233 828	101 092 207
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	406 772 387	262 305 746
Leverandørgjeld	6	34 192 224	28 650 740
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		286 146	185 248
Avsatt utbytte	6, 9	25 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		5 389 535	6 810 639
Sum kortsiktig gjeld		471 640 292	297 952 373
Sum gjeld		708 874 120	399 044 580
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		856 547 335	559 782 271



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 421601

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 558 688
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KANALBYEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gravane 4
4610 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sven Erik Knoph
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2023

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: 911 558 688
KANALBYEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	213 502 388	257 406 150
Annen driftsinntekt		661 052	525 462
Sum inntekter		214 163 440	257 931 612
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2	-99 744 321	-69 458 751
Varekostnad og underleveranser	2	295 907 419	297 169 752
Lønnskostnad	3	1 171 518	802 824
Avskrivning på varige driftsmidler	4	111 476	117 924
Annen driftskostnad	3	1 641 833	1 316 549
Sum kostnader		199 087 925	229 948 298
Driftsresultat		15 075 515	27 983 314
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		227 439	208 861
Sum finansinntekter		227 439	208 861
Annen rentekostnad		675	376
Annen finanskostnad		134	
Sum finanskostnader		809	376
Netto finans		226 630	208 485
Ordinært resultat før skattekostnad		15 302 145	28 191 799
Skattekostnad på resultat	5	3 366 622	6 206 952
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 935 523	21 984 847
Årsresultat		11 935 523	21 984 847
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 935 523	21 984 847
Totalresultat		11 935 523	21 984 847
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		25 000 000	
Overført til/fra annen egenkapital		-13 064 477	21 984 847



Sum overføringer og
disponeringer

11 935 523

21 984 847



Organisasjonsnr: 911 558 688
KANALBYEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	4 590 268	4 642 587
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	4		4 157
Sum varige driftsmidler		4 590 268	4 646 744
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		4 548 617	5 350 230
Sum finansielle anleggsmidler		4 548 617	5 350 230
Sum anleggsmidler		9 138 885	9 996 974
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt i arbeid	2	396 846 446	297 102 125
Sum varer		396 846 446	297 102 125
Fordringer			
Kundefordringer		740 788	846 450
Opptjent inntekt	2	442 100 000	229 400 000
Andre kortsiktige fordringer	6	2 079 258	1 773 778
Sum fordringer		444 920 045	232 020 228
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	5 641 958	20 662 943
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 641 958	20 662 943
Sum omløpsmidler		847 408 450	549 785 296
SUM EIENDELER		856 547 335	559 782 270

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	40 020 000	40 020 000
Overkurs	9	40 010 000	40 010 000
Sum innskutt egenkapital		80 030 000	80 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	67 643 214	80 707 691
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		67 643 214	80 707 691
Sum egenkapital		147 673 214	160 737 691
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	11 918 142	8 551 520
Sum avsetninger for forpliktelse		11 918 142	8 551 520
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	225 315 687	92 540 687
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		225 315 687	92 540 687
Sum langsiktig gjeld		237 233 828	101 092 207
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	406 772 387	262 305 746
Leverandørgjeld	6	34 192 224	28 650 740
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		286 146	185 248
Avsatt utbytte	6, 9	25 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		5 389 535	6 810 639
Sum kortsiktig gjeld		471 640 292	297 952 373
Sum gjeld		708 874 120	399 044 580
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		856 547 335	559 782 271



Organisasjonsnr: 911 558 688
KANALBYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Deloitte.

Deloitte AS
Markensgate 32, 2. etasje
NO-4612 Kristiansand
Norway

Tel: +47 38 12 27 22
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Kanalbyen Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kanalbyen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2022, 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 vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

© Deloitte AS



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Kanalbyen Eiendom AS

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 avviklet.

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 regnskapsestimaterne 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, 8. mai 2023
Deloitte AS

Olav Kr. Stokkenes
statsautorisert revisor



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

KE Styrets årsberetning 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Johannessen, Atle Kristian	BANKID	2023-04-18 18:10 GMT+02
Agner, Bjørn	BANKID	2023-04-18 17:40 GMT+02
Ugland, Johan Martin	BANKID MOBILE	2023-04-18 15:59 GMT+02
Knoph, Sven Erik	BANKID MOBILE	2023-04-18 15:58 GMT+02
Reisænen, Ann-Lisbeth	BANKID MOBILE	2023-04-18 15:49 GMT+02
Vedal, Bjørn Roar Opheim	BANKID MOBILE	2023-04-24 07:51 GMT+02
MORTENSEN, MONA ANITA	BANKID MOBILE	2023-04-18 19:15 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 9D8822C5AD4A42BC9B0C0535DEC8CF0DB

Confidential, Finstad, Line Torsøe, 12.05.2023 14:32:12



Årsberetning for 2022
Kanalbyen Eiendom AS

Virksomhetens art og lokalisering

Kanalbyen Eiendom AS ble etablert i 2013 og har forretningskontor i Kristiansand. Selskapet ble etablert for å utvikle eiendom lokalisert til Sillokala i Kristiansand.

Kort om aktiviteten i 2022

Selskapet hadde i 2016 salgsstart på første byggetrinn. Pr mai 2023 ferdigstilles tredje byggetrinn. Da er det bygget og overlevert 300 leiligheter.

Høsten 2022 begynte grunnarbeidene på fjerde byggetrinn – De tre søstre. Det består av 106 leiligheter hvorav 91 leiligheter er solgt. Dette byggetrinnet skal være ferdig annet halvår 2025.

Det er utført betydelige infrastrukturarbeider i området.

I forbindelse med tredje byggetrinn vil kanalen bli ferdigstilt og overleveres til kommunen. Peisestuen på Odderøya er ferdigstilt. Den ble åpnet og overlevert Kristiansand kommune oktober 2021.

Fjellhallen ble ferdigstilt høsten 2022 og satt i drift desember 2022. Fjellhallen dekker beboerparkering og reguleringsplanens krav til gjesteparkering.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet har et godt resultat og solid egenkapital. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde og balansert og fyllestgjørende analyse av foretakets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Driften i selskapet har fulgt de nasjonale og lokale retningslinjer som til enhver tid er gitt.

Selskapets kontantstrøm kommer frem av kontantstrømpoppstilling. Avvik knyttet til kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultat knytter seg primært til fordringer ved salg av leiligheter etter løpene avregning. Likviditetssituasjonen vurderes om god.



Confidential, Finstad, Line Torsøe, 12.05.2023 14:32:12



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
93882201AD14423093C0636DEC8CF9DB



Foretakets utsikter

Kanalbyen er blitt godt mottatt i markedet. Selskapet har forventninger om en fortsatt god og jevn utvikling tilpasset boligmarkedet i Kristiansand. Prosjektet har tilpasset økonomien og risikoen til en trinnvis utvikling. Reguleringsplanen og utviklingsplanen legger også til rette for å tilpasse utviklingen til markedets behov fremover.

Finansiell risiko

Selskapet er eksponert for endringer i rentemarkedet. Kreditt og likviditetsrisikoen anses som begrenset, basert på langtidsutsikter. Pågående byggetrinn forventes i stor grad å kunne sikre selskapet finansielt og nye byggetrinn vil kreve forsvarlig forhåndssalg før igangsetting.

Markedsrisiko

Risiko knytter seg til gjennomføring av pågående prosjekter og generell markedsrisiko, herunder utvikling i boligmarkedet og arbeidsmarkedet.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for selskapet er satt opp under forutsetning av at grunnlag for videre drift er til stede (jfr. regnskapslovens §3-3). Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede. Til grunn for dette ligger prognoser for årene fremover. Styret forventer en positiv økonomisk utvikling basert på realisering av igangværende og fremtidige byggetrinn

Årsregnskapet er fremlagt med positiv egenkapital på 147,7 mill.kr.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Resultatdisponering fremgår av resultatregnskapet.

Arbeidsmiljø

Det er ikke registrert skader eller ulykker i tilknytning til virksomheten. Styret mener arbeidsmiljøet i bedriften er tilfredsstillende.

Likestilling/Organisasjon

Bedriften har i 2022 hatt to personer ansatt. I tillegg er det engasjert ressurser fra JB Ugland som bistå administrasjonen på ulike fagfelt.



Confidential, Finstad, Line Torsøe, 12.05.2023 14:32:12



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
93882201AD14423C03C0036DEC8CF9DB



Styret består av seks personer, to kvinner og fire menn. Både eierne, styret og selskapets ledelse er bevisste på de samfunnsmessige forventningene om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og i styret.

Ytre miljø

Krav til ytre miljø for de arbeider som er utføres i området ivaretas gjennom planer, dialog med offentlig myndigheter, sortering, deponering, etc. for å ivareta krav til håndtering av de masser som er forurenset.

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter utover planlegging av videre utvikling av området

Åpenhetsloven

Selskapets rapportering i henhold til åpenhetsloven for 2022 inngår i Kanalbyen sin rapportering som vil bli publisert på selskapets sin hjemmeside.

Kristiansand, 14. april 2023

Bjørn Vedal
Styremedlem

Johan Martin Ugland
Styreleder

Bjørn Agner
Styremedlem

Mona Anita Mortensen
Styremedlem

Atle Johannessen
Styremedlem

Ann-Lisbeth Reisænen
Styremedlem

Sven Erik Knoph
Daglig leder



Confidential, Finstad, Line Torsøe, 12.05.2023 14:32:12



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
93882201AD14423083C0036DEC8CF9DB





Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

KE Årsregnskap 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Johannessen, Atle Kristian	BANKID	2023-04-18 18:09 GMT+02
Agner, Bjørn	BANKID	2023-04-18 17:41 GMT+02
Ugland, Johan Martin	BANKID MOBILE	2023-04-18 15:59 GMT+02
Knoph, Sven Erik	BANKID MOBILE	2023-04-18 15:55 GMT+02
Reisænen, Ann-Lisbeth	BANKID MOBILE	2023-04-18 15:48 GMT+02
Vedal, Bjørn Roar Opheim	BANKID MOBILE	2023-04-24 07:50 GMT+02
MORTENSEN, MONA ANITA	BANKID MOBILE	2023-04-18 19:15 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 160F86671CDB41249EE7D9C61BE38359

Confidential, Finstad, Line Torsøe, 12.05.2023 14:33:52



Kanalbyen Eiendom AS

Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
2	Salgsinntekt	213 502 388	257 406 150
	Annen driftsinntekt	661 052	525 462
	Sum driftsinntekter	214 163 440	257 931 612
2	Varekostnad og underleveranser	295 907 419	297 169 752
2	Endring i prosjekt i arbeid	-99 744 321	-69 458 751
3	Lønnskostnad	1 171 518	802 824
4	Avskrivning på varige driftsmidler	111 476	117 924
3	Annen driftskostnad	1 641 833	1 316 549
	Sum driftskostnader	199 087 925	229 948 298
	Driftsresultat	15 075 515	27 983 314
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Annen renteinntekt	227 439	208 861
	Annen rentekostnad	-675	-376
	Annen finanskostnad	-134	0
	Netto finansresultat	226 630	208 485
	Ordinært resultat før skattekostnad	15 302 145	28 191 799
5	Skattekostnad på resultat	-3 366 622	-6 206 952
	Resultat	11 935 523	21 984 847
	ÅRSRESULTAT	11 935 523	21 984 847
	OVERFØRINGER		
	Foreslått avsatt utbytte	25 000 000	0
	Overført til/fra annen egenkapital	-13 064 477	21 984 847
	Sum overføringer	11 935 523	21 984 847

Confidential, Finstad, Line Torsøe, 12.05.2025 14:33:52



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
185F23671CD641240EE7D90E13E32010



Kanalbyen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

NOTE	EIENDELER	2022	2021
	Anleggsmidler		
	Varige driftsmidler		
4	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4 590 268	4 642 567
4	Driftsløsere, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	0	4 157
	Sum varige driftsmidler	4 590 268	4 646 744
	Andre langsiktige fordringer	4 548 617	5 350 230
	Sum finansielle anleggsmidler	4 548 617	5 350 230
	Sum anleggsmidler	9 138 885	9 996 974
	Omløpsmidler		
2	Prosjekt i arbeid	396 846 446	297 102 125
	Fordringer		
2	Oppjent inntekt	442 100 000	229 400 000
	Kundefordringer	740 788	846 450
6	Andre kortsiktige fordringer	2 079 258	1 773 778
	Sum fordringer	444 920 045	232 020 228
7	Bankinnskudd, kontanter o.l.	5 641 958	20 662 943
	Sum omløpsmidler	847 408 450	549 785 296
	SUM EIENDELER	856 547 335	559 782 270

Confidential, Finstad, Line Torsøe, 12.05.2025 14:33:52



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
185F23671CD641249EE7D9D813E32010



Kanalbyen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2022	2021
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
8, 9	Aksjekapital	40 020 000	40 020 000
9	Overkurs	40 010 000	40 010 000
	Sum innskutt egenkapital	80 030 000	80 030 000
	Opptjent egenkapital		
9	Annen egenkapital	67 643 214	80 707 691
	Sum opptjent egenkapital	67 643 214	80 707 691
	Sum egenkapital	147 673 214	160 737 691
	Gjeld		
	Avsetning for forpliktelser		
5	Utsatt skatt	11 918 142	8 551 520
	Sum avsetninger for forpliktelser	11 918 142	8 551 520
	Annen langsiktig gjeld		
10	Gjeld til kreditinstitusjoner	225 315 687	92 540 687
	Sum annen langsiktig gjeld	225 315 687	92 540 687
	Kortsiktig gjeld		
10	Gjeld til kreditinstitusjoner	406 772 387	262 305 746
6	Leverandørgjeld	34 192 224	28 650 740
	Skyldige offentlige avgifter	286 146	185 248
6, 9	Avsatt utbytte	25 000 000	0
	Annen kortsiktig gjeld	5 389 535	6 810 639
	Sum kortsiktig gjeld	471 640 292	297 952 373
	Sum gjeld	708 874 120	399 044 580
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	856 547 335	559 782 271

Confidential, Finstad, Line Torsøe, 12.05.2025 14:33:52



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of this document.

Document ID:
183F23371CD641249EE7D9D813E32310



Kanalbyen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Kristiansand, 14.04.2023
Styret i Kanalbyen Eiendom AS

Johan Martin Ugland
styreleder

Bjørn Roar Opheim Vedal
styremedlem

Mona Anita Mortensen
styremedlem

Bjørn Agner
styremedlem

Ann-Lisbeth Reiszønen
styremedlem

Atle Johannessen
styremedlem

Sven Erik Knoph
daglig leder

Confidential, Finstad, Line Torsøe, 12.05.2023 14:33:52



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of this document.

Document ID:
183F23371CDB41240EE7D9D813E32010



Kanalbyen Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Ordinært resultat før skattekostnad	15 302 145	28 191 799
Ordinære avskrivninger	111 476	117 924
Periodens betalte skatt	0	-16 687 644
Endring i kundefordringer	-212 594 338	-212 878 750
Endring prosjekter i arbeid	-99 744 321	-69 458 751
Endring i leverandergjeld	5 541 484	20 124 661
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-824 073	-2 500 146
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-292 207 627	-253 090 907
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Utbetalinger ved kjøp av vange driftsmidler	-55 000	-133 950
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-55 000	-133 950
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Innbetaling ved opptak av nye byggelån	327 593 430	262 305 746
Utbetalinger ved nedbetaling av bygge-/tomtelån	-50 351 789	-35 944 643
Utbetalinger av utbytte	0	-20 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	277 241 641	206 361 103
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-15 020 986	-46 863 754
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende per 01.01.	20 662 943	67 526 706
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende per 31.12.	5 641 958	20 662 943

Confidential, Finstad, Line Torsøe, 12.05.2023 14:33:52



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of this document.

Document ID:
183F23671CD641249EE7D9D813E32310



KANALBYEN EIENDOM AS

Noter til regnskapet 2022

Nota 1 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsuskikk.

Eiendeler bestemt til salg eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende rentener lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Inntekter regnskapsføres når de er opplyst, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjeneste ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

For anleggskontrakter foretas det løpende inntektsføring i takt med fremdriften i prosjektet (løpende avregnings metode). Fullfæringsgraden beregnes som påløpte kostnader på balansedagen i prosent av estimert totalkostnad. For anleggskontrakter som forventes å gi tap, gjøres det avsetning for nettokostnaden ved gjenværende kontraktløst produksjon.

Byggeånteranter som knytter seg til anlegg under oppløring, er balanseført som en del av kostpensen.

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsambidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets dreide skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Nota 2 Prosjekter

	2022	2021
Opplyst inntekt i balansen		
Opplyste inntekter	442 100 000	229 400 000
Bokført verdi per 31.12.	442 100 000	229 400 000

Herav med forfall senere enn ett år etter balansedato

	-	229 400 000
--	---	-------------

Opplyste inntekter per 31.12.22 representerer arbeid under utførelse vurdert til løpende avregning med kjernebeste basert på estimert fremdrift.

Prosjekter i arbeid	2022	2021
Inngående balanse 01.01.	287 102 125	227 643 374
Byggekostnader	285 244 321	286 809 351
Solgte boliger kostnadsført	-185 500 000	-227 350 500
Utgående balanse 31.12.	386 846 446	287 102 125

Oppstillingen over prosjekter i arbeid omfatter kostnader både vedrørende byggetinn som p.t. er igangsatt og fremtidige byggetinn.

Confidential, Finstad, Line Torsøe, 12.05.2023 14:33:52



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
185F23671CDB41240EE7D90E13E32310



KANALBYEN EIENDOM AS

Noter til regnskapet 2022

Note 3 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2022	2021
Lønn	2 124 608	1 988 113
Folketrygdavgift	351 769	330 868
Pensjonskostnader	374 100	366 352
Andre ytelser	38 586	37 358
Sum	2 889 064	2 722 691
Herav balansført på prosjekt	1 717 846	1 920 167
Sum kostnadsført lønn	1 171 218	802 524

Antall årsværk sysselsatt i regnskapsåret 2 2

Ytelser til ledende personer	Lønn og andre ytelser
Daglig leder	1 609 161

Selskapet aktiverer lønn på byggeprosjektene basert på medgått tid.

Pensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne lov.

Innskuddsplaner periodiseres etter sammensettingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

Revisor

Honorar til Deloitte AS for avtalt og lovbestemt revisjon utgjør i 2022 kr	131 500	inkl. mva.
Honorar til Deloitte AS for andre regnskapsmessige tjenester utgjør i 2022 kr	285 625	inkl. mva.
Honorar til Deloitte AS for andre tjenester utgjør i 2022 kr	5 750	inkl. mva.

Note 4 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Driftsmidler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 842 920	36 375	4 879 295
Tilgang	55 000	-	55 000
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	4 897 920	36 375	4 934 295
Akk. avskrivninger 01.01.	200 333	32 217	232 550
Akk. avskrivninger 31.12.	307 662	36 375	344 037
Baldert verdi per 31.12.	4 590 258	-	4 590 258
Årets avskrivninger	107 319	4 158	111 476
Levetid	50 år	3 år	

Confidential, Finstad, Line Torsøe, 12.05.2023 14:33:52



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of this document.

Document ID:
185F26671CDB41240EE7D9D813E32010



KANALBYEN EIENDOM AS

Noter til regnskapet 2022

Nota 5 Skatt

Årets skattekostnad består av:

	2022	2021
Betalbar skatt	-	-
Endring utsatt skatt	3 386 622	6 206 852
Sum skattekostnad	3 386 622	6 206 852

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	15 302 145	28 191 799
Permanente forskjeller	684	21 617
Endring i midlertidige forskjeller	-72 897 671	-47 085 996
Utnyttet underskudd til fremføring	-	-
Avskåret rentelradrag	-	-
Årets skattegrunnlag	-57 594 942	-18 872 581

Øversikt over midlertidige forskjeller:	2022	2021	Endring
Driftsmidler	90 383	86 617	-3 766
Prosjekt i arbeid	54 124 525	31 336 547	-22 787 978
Regnskapsmessig innlekt tlv. kontrakt	42 200 000	25 000 000	-17 200 000
Kundefordringer	-	-91 250	-91 250
Fremførbart underskudd	-76 467 423	-18 872 581	57 594 842
Avskåret rentelradrag til fremføring	-	-	-
Regnskapsmessige avsetninger for forpliktelser	34 225 588	1 411 211	-32 814 377
Midlertidige forskjeller/grunnlag utsatt skatt	54 173 373	38 870 545	-15 302 828
Utsatt skatt (22%)	11 918 142	8 551 520	3 386 622

Nota 6 Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Transaksjon/ transaksjonsgruppe	Tilhører resultatlinje		Forhold til motparten	2022		2021	
	Motpart						
Kostnad	Varekostnad	J.B Ugland Entreprenør AS	DS til eierselskap	178 634 610	193 702 380		
Sum				178 634 610	193 702 380		

Mellomværende med nærstående parter:

	Forhold til motparten	Leverandørgjeld		Annen kortiktig gjeld	
		2022	2021	2022	2021
Kanalbyen Partner AS	Eierselskap	-	-	25 000 000	-
J.B Ugland Eiendomsutvikling AS	DS til eierselskap	567 375	570 625	-	-
J.B Ugland Entreprenør AS	DS til eierselskap	32 399 215	17 980 648	-	-
Sum		32 966 590	18 551 273	25 000 000	-

		Annen langsiktig gjeld		Andre kortiklige fordringer	
		2022	2021	2022	2021
Kanalbyen Partner AS	Eierselskap	-	-	1 057 791	833 442
Sum		-	-	1 057 791	833 442



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Confidential, Finstad, Line Torsøe, 12.05.2023 14:33:52

Document ID:
185F23671CDB41240EE7D9D813E32010

**KANALBYEN EIENDOM AS****Noter til regnskapet 2022****Nota 7 Bundne midler**

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter bundne skatetreksmidler med kr. 107 265.

Nota 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon per 31.12.

Selskapets aksjekapital består av 30 000 aksjer á kr 1 334. Det er kun én aksjeklasse.

	Aksjer	Eierandel
Kanalbyen Partner AS	30 000	100 %

Morselskapet har forretningskontor i Kinstansand og konsernregnskap kan fås ullevert på morselskapets forretningskontor.

Nota 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen	
			egenkapital	Sum
Egenkapital per 01.01.	40 020 000	40 010 000	88 707 581	160 737 581
Årsresultat	-	-	11 938 523	11 938 523
Avsatt utbytte	-	-	-25 000 000	-25 000 000
Egenkapital per 31.12.	40 020 000	40 010 000	67 643 214	147 673 214

Nota 10 Rentebærende gjeld, pantstillelser og garantier

Bokført gjeld som er sikret med pant o.l.:	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	225 315 587	92 540 587
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	405 172 387	262 305 745
Sum pantsikret gjeld	632 088 074	354 846 333
Gjeld til forfall mer enn 5 år etter balansedato / i takt med nye byggetiln	225 315 587	92 540 587
Bokført verdi av eiendeler sikret som sikkerhet for bokført gjeld:	2022	2021
Prosjekt i arbeid	396 846 446	297 102 125
Totalt	396 846 446	297 102 125

Kanalbyen Eiendom AS har gitt garantier i henhold til krav i bustadoppføringslova. I tillegg har selskapet i henhold til utbyggingsavtale gitt garanti overfor Kinstansand kommune på kr 20.000.000 knyttet til ferdigstillelse av infrastruktur i utbyggingsområdet.

Sikkerhet

Sparebanken Sør har pantrett i selskapets eiendomsprosjekter inntil 1,5 mrd.

Selskapets finansielle risiko knytter seg primært til gjeld til kredittinstitusjoner. Selskapet har ikke gjeld i utenlandsk valuta.

Gjeld til kredittinstitusjoner er knyttet til NIBOR, og selskapet er gjennom denne eksponert for endringer i det flytende rentenivået.

Confidential, Finstad, Line Torsøe, 12.05.2023 14:33:52



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
185F23671CDB41240EE7D9D813E32010