



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 927 586
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AGDERBYEN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Østre Strandgate 3
4610 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 11.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 07.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Annen driftskostnad	6	2 078 780	1 518 099
Sum kostnader		2 078 780	1 518 099
Driftsresultat		-2 078 780	-1 518 099
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap	1	18 977 914	4 205 767
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	2 072 418	1 815 940
Annen renteinntekt		13 908	5 999
Annen finansinntekt		1 705 852	46 787
Sum finansinntekter		22 770 093	6 074 492
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	352 328	349 677
Annen rentekostnad		1 852 660	1 830 645
Sum finanskostnader		2 204 988	2 180 322
Netto finans		20 565 105	3 894 171
Ordinært resultat før skattekostnad		18 486 325	2 376 072
Skattekostnad på ordinært resultat	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 486 325	2 376 072
Årsresultat	4	18 486 325	2 376 072
Årsresultat etter minoritetsinteresser		18 486 325	2 376 072
Totalresultat		18 486 325	2 376 072
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	
Avsatt til/fra annen egenkapital		16 486 325	2 376 072
Sum overføringer og disponeringer		18 486 325	2 376 072



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	61 697 107	74 532 704
Investering i annet foretak i samme konsern	1		
Lån til foretak i samme konsern	2	72 046 341	68 565 146
Sum finansielle anleggsmidler		133 743 448	143 097 850
Sum anleggsmidler		133 743 448	143 097 850
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		4 997 709	4 836 055
Sum fordringer		4 997 709	4 836 055
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	1		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	14 584 111	2 055 244
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 584 111	2 055 244
Sum omløpsmidler		19 581 820	6 891 298
SUM EIENDELER		153 325 267	149 989 148

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital (10 000 aksjer á kr 1 000)	3	10 000 000	10 000 000
Overkurs	4	20 103 810	20 103 810
Annen innskutt egenkapital	4	1 658 840	1 658 840
Sum innskutt egenkapital		31 762 650	31 762 650
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	43 795 536	27 309 211
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		43 795 536	27 309 211
Sum egenkapital		75 558 186	59 071 861
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Andre avsetninger for forpliktelser	8	6 525 750	7 088 700
Sum avsetninger for forpliktelser		6 525 750	7 088 700
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	44 800 000	46 300 000
Langsiktig konserngjeld	2	23 965 969	23 613 641
Øvrig langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		68 765 969	69 913 641
Sum langsiktig gjeld		75 291 719	77 002 341
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		11 558 207
Leverandørgjeld		59 344	1 031 776
Betalbar skatt	7		
Utbytte		2 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	8	416 018	1 324 963
Sum kortsiktig gjeld		2 475 362	13 914 946
Sum gjeld		77 767 081	90 917 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 325 267	149 989 148



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 614026

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 927 586
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AGDERBYEN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Østre Strandgate 3
4610 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Omlie Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.02.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.07.2022

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	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Annen driftskostnad	6	2 078 780	1 518 099
Sum kostnader		2 078 780	1 518 099
Driftsresultat		-2 078 780	-1 518 099
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap	1	18 977 914	4 205 767
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	2 072 418	1 815 940
Annen renteinntekt		13 908	5 999
Annen finansinntekt		1 705 852	46 787
Sum finansinntekter		22 770 093	6 074 492
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	352 328	349 677
Annen rentekostnad		1 852 660	1 830 645
Sum finanskostnader		2 204 988	2 180 322
Netto finans		20 565 105	3 894 171
Ordinært resultat før skattekostnad		18 486 325	2 376 072
Skattekostnad på ordinært resultat	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 486 325	2 376 072
Årsresultat	4	18 486 325	2 376 072
Årsresultat etter minoritetsinteresser		18 486 325	2 376 072
Totalresultat		18 486 325	2 376 072
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	
Avsatt til/fra annen egenkapital		16 486 325	2 376 072
Sum overføringer og disponeringer		18 486 325	2 376 072



Organisasjonsnr: 995 927 586
AGDERBYEN EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 1 61 697 107 74 532 704

Investering i annet

foretak i samme konsern 1

Lån til foretak i samme

konsern 2 72 046 341 68 565 146

Sum finansielle anleggsmidler 133 743 448 143 097 850

Sum anleggsmidler 133 743 448 143 097 850

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 4 997 709 4 836 055

Sum fordringer 4 997 709 4 836 055

Investeringer

Aksjer og andeler i

foretak i samme konsern 1

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 5 14 584 111 2 055 244

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 14 584 111 2 055 244

Sum omløpsmidler 19 581 820 6 891 298

SUM EIENDELER 153 325 267 149 989 148

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (10 000

aksjer á kr 1 000) 3 10 000 000 10 000 000

Overkurs 4 20 103 810 20 103 810

Annen innskutt egenkapital 4 1 658 840 1 658 840



Sum innskutt egenkapital		31 762 650	31 762 650
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	43 795 536	27 309 211
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		43 795 536	27 309 211
Sum egenkapital		75 558 186	59 071 861
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Andre avsetninger for forpliktelseser	8	6 525 750	7 088 700
Sum avsetninger for forpliktelseser		6 525 750	7 088 700
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	44 800 000	46 300 000
Langsiktig konserngjeld	2	23 965 969	23 613 641
Øvrig langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		68 765 969	69 913 641
Sum langsiktig gjeld		75 291 719	77 002 341
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		11 558 207
Leverandørgjeld		59 344	1 031 776
Betalbar skatt	7		
Utbytte		2 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	8	416 018	1 324 963
Sum kortsiktig gjeld		2 475 362	13 914 946
Sum gjeld		77 767 081	90 917 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 325 267	149 989 148



Organisasjonsnr: 995 927 586
AGDERBYEN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Agderbyen
Eiendomsutvikling AS

Org.nr.:995 927 586



Agderbyen Eiendomsutvikling AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	6	2 078 780	1 518 099
Sum driftskostnad		2 078 780	1 518 099
Driftsresultat		-2 078 780	-1 518 099
Inntekt fra investering i datterselskap	1	18 977 914	4 205 767
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	2 072 418	1 815 940
Annen renteinntekt		13 908	5 999
Annen finansinntekt		1 705 852	46 787
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	-352 328	-349 677
Annen rentekostnad		-1 852 660	-1 830 645
Ordinært resultat før skattekostnad		18 486 325	2 376 072
Årsresultat	4	18 486 325	2 376 072
Disponering (dekning) av årsresultatet			
Foreslått utbytte		2 000 000	0
Avsatt til/fra annen egenkapital		16 486 325	2 376 072
Sum disponert (dekket)		18 486 325	2 376 072



Agderbyen Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

EIENDELER	Note	2021	2020
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1	61 697 107	74 532 704
Lån til foretak i samme konsern	2	72 046 341	68 565 146
Sum finansielle anleggsmidler		133 743 448	143 097 850
Sum anleggsmidler		133 743 448	143 097 850
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		4 997 709	4 836 055
Sum fordringer		4 997 709	4 836 055
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	14 584 111	2 055 244
Sum omløpsmidler		19 581 820	6 891 298
SUM EIENDELER		153 325 267	149 989 148



Agderbyen Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (10 000 aksjer á kr 1 000)	3	10 000 000	10 000 000
Overkurs	4	20 103 810	20 103 810
Annen innskutt egenkapital	4	1 658 840	1 658 840
Sum innskutt egenkapital		31 762 650	31 762 650
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	43 795 536	27 309 211
Sum opptjent egenkapital		43 795 536	27 309 211
Sum egenkapital		75 558 186	59 071 861
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8	6 525 750	7 088 700
Sum avsetning for forpliktelser		6 525 750	7 088 700
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	44 800 000	46 300 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2	23 965 969	23 613 641
Sum annen langsiktig gjeld		68 765 969	69 913 641
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	11 558 207
Leverandørgjeld		59 344	1 031 776
Utbytte		2 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	8	416 018	1 324 963
Sum kortsiktig gjeld		2 475 362	13 914 946
Sum gjeld		77 767 081	90 917 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 325 267	149 989 148



Agderbyen Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

Lillesand, 10.02.2022
Styret i Agderbyen Eiendomsutvikling AS

Jan Omli Larsen
Styremedlem/daglig leder

Gunnar Kulia
Styreleder

Jorunn Terjesen Aarrestad
Styremedlem

Kristin Gustavsen
Styremedlem

Håvard Bjorå
Styremedlem

Johan Martin Ugland
Styremedlem



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.



Agderbyen Eiendomsutvikling AS

995 927 586

Note 1 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier/ stemme andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Agderbyen 6 AS	Kristiansand	100%	326 569	-24 500	897 470
Agderbyen 7 AS	Kristiansand	100%	19 031	-24 875	388 328
Agderbyen 8 AS	Kristiansand	100%	41 999	-27 021	457 364
Agderbyen 9 AS	Kristiansand	100%	9 686	-26 889	405 587
Agderbyen 10 AS	Kristiansand	100%	67 485	-27 279	509 141
Agderbyen 11 AS	Kristiansand	100%	-14 046	-26 756	353 810
Agderbyen 12 AS	Kristiansand	100%	-27 572	-26 754	345 181
Agderbyen 13 AS	Kristiansand	100%	-33 663	-26 731	345 181
Agderbyen 14 AS	Kristiansand	100%	166 112	-28 144	673 102
Agderbyen 22 A AS	Kristiansand	100%	331 664	-33 296	449 597
Agderbyen 23 AS	Kristiansand	100%	59 408	-27113	491 882
Agderbyen 24 AS	Kristiansand	100%	3 300	-26 360	396 958
Agderbyen 25 AS	Kristiansand	100%	-34 171	-26 729	336 551
Agderbyen 26 AS	Kristiansand	100%	96 119	-27 109	552 289
Agderbyen 27 AS	Kristiansand	100%	7 731	-27 394	405 587
Agderbyen 28 AS	Kristiansand	100%	-28 754	-27 217	345 181
Agderbyen 29 AS	Kristiansand	100%	1 409 494	-32 039	2 546 729
Agderbyen 30 AS	Kristiansand	100%	213 367	-27 818	750 768
Agderbyen 31 AS	Kristiansand	100%	253 908	-27 969	811 174
Agderbyen 32 AS	Kristiansand	100%	280 534	-28 103	862 952
Agderbyen 33 AS	Kristiansand	100%	20 270 137	-117 960	33 594 889
Agderbyen Felt O AS	Kristiansand	100%	6 580 577	-44 932	10 802 395
Agderbyen KHOB 1 AS	Kristiansand	100%	551 653	-81 185	1 127 188
Agderbyen KHOB 2 AS	Kristiansand	100%	455 190	-33 009	1 127 800
Agderbyen KHOB 3 AS	Kristiansand	100%	651 437	-33 690	1 381 833
Agderbyen KHOB 4 AS	Kristiansand	100%	615 643	-32 247	1 338 171
Balanseført verdi 31.12.2021					61 697 107

Aksjene i datterselskapet Brønningsmyr 1 AS og Grandal Tomteutvikling II AS er solgt i 2021.



Agderbyen Eiendomsutvikling AS

995 927 586

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer	
	2021	2020
Agderbyen 6 AS	4 162 177	3 848 409
Agderbyen 7 AS	1 934 741	1 769 986
Agderbyen 8 AS	1 169 897	537 672
Agderbyen 9 AS	1 516 705	513 905
Agderbyen 10 AS	1 475 651	592 110
Agderbyen 11 AS	593 112	469 229
Agderbyen 12 AS	884 841	476 389
Agderbyen 13 AS	1 457 634	483 346
Agderbyen 14 AS	2 408 572	703 096
Agderbyen 22 A AS	3 007 810	2 788 256
Agderbyen 23 AS	2 218 426	2 027 536
Agderbyen 24 AS	1 910 320	1 720 539
Agderbyen 25 AS	1 710 904	1 540 866
Agderbyen 26 AS	2 576 202	2 335 148
Agderbyen 27 AS	2 028 975	1 834 030
Agderbyen 28 AS	1 717 753	1 547 760
Agderbyen 29 AS	3 316 688	2 744 880
Agderbyen 30 AS	956 238	755 256
Agderbyen 31 AS	1 003 711	791 148
Agderbyen 32 AS	1 054 711	831 929
Agderbyen 33 AS	18 888 240	23 793 633
Agderbyen FELT O AS	7 090 324	7 796 953
Agderbyen KHOB 1 AS	1 367 766	1 661 470
Agderbyen KHOB 2 AS	2 279 673	2 094 702
Agderbyen KHOB 3 AS	2 687 119	2 474 252
Agderbyen KHOB 4 AS	2 622 581	2 414 175
Grandal Tomteutvikling II AS	5 570	0
Brønningsmyr 1 AS	0	18 473
Sum	72 046 341	68 565 146

	Langsiktig gjeld	
	2021	2020
Lillesand Næringsarealer AS	11 982 984	11 806 820
J. B. Ugland Eiendom AS	11 982 984	11 806 820
Sum	23 965 969	23 613 641

De konserninterne fordringene forrentes årlig. Renteinntektene utgjorde kr. 2 072 418 i 2021 og kr. 1 815 940 i 2020.

Den konserninterne gjelden forrentes årlig. Rentekostnadene utgjorde kr. 352 328 i 2021 og kr. 349 677 i 2020.



Agderbyen Eiendomsutvikling AS

995 927 586

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2021

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

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	10 000 000	20 103 810	1 658 840	27 309 211	59 071 861
Årets resultat	0	0	0	18 486 325	18 486 325
Utbytte	0	0	0	-2 000 000	-2 000 000
Egenkapital 31.12.2021	10 000 000	20 103 810	1 658 840	43 795 536	75 558 186

Note 5 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.2021.

Note 6 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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor inkl. mva	2021	2020
Lovpålagt revisjon	57 813	94 100
Sum	57 813	94 100



Agderbyen Eiendomsutvikling AS

995 927 586

Note 7 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:

	2021	2020	Endring
Gevinst – og tapskonto	164 629	205 787	41 158
Sum	164 629	205 787	41 158
Akkumulert fremførbart underskudd	-25 496 263	-24 600 505	895 759
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	25 331 634	24 394 718	-936 917
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0
Årets skattekostnad	2021	2020	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	18 486 325	2 376 072	
Permanente forskjeller	-19 423 242	-3 614 163	
Endring i midlertidige forskjeller	41 158	-948 553	
Skattepliktig inntekt	-895 759	-2 186 644	
Årets skattekostnad	2021	2020	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Endring i utsatt skattefordel	0	0	
Skattekostnad ordinært resultat	0	0	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Agderbyen Eiendomsutvikling AS

995 927 586

Note 8 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Langsiktig gjeld sikret ved pant	-44 800 000	-46 300 000
Kortsiktig gjeld sikret ved pant	0	-11 558 207

Den langsiktig gjelden har frem til 16.07.2021 blitt nedbetalt med 50 % av nettoproveny ved salg av aksjer i datterselskaper. Fra og med samme tidspunkt er denne satsen endret til 25 %. Da salg av aksjene i Grandal Tomteutvikling II AS ble utført mot slutten av 2021 er ikke dette avdraget på gjelden utført før i 2022.

Ubenyttet del av kassekreditten per 31.12.2021 er MNOK 25.

Samlet bokført verdi av pantsatte tomter er: kr 103 796 578

Andre avsetninger på NOK -6 525 750 under langsiktig gjeld refererer til selskapets fremtidige forpliktelser vedr. infrastruktur og sulfidhåndtering knyttet til solgte aksjeselskaper og deres tomter. Selskapet har et ansvar knyttet til håndtering av sulfid. Det er gjort en avsetning for å dekke kostnaden til håndtering av dette. En kostnad som ansees tilstrekkelig forutsatt at de tiltak som iverksettes fungerer som forutsatt.



Årsregnskap 2021 Agderbyen Eiendomsutvikling AS

Signers:

Name	Method	Date
Gustavsen, Kristin	BANKID_MOBILE	2022-02-12 18:07
Ugland, Johan Martin	BANKID_MOBILE	2022-02-11 15:33
Kulia, Gunnar	BANKID_MOBILE	2022-02-13 19:21
Bjørå, Håvard	BANKID_MOBILE	2022-02-15 23:59
Aarrestad, Jorunn Terjesen	BANKID_MOBILE	2022-02-11 18:40
Larsen, Jan Omli	BANKID_MOBILE	2022-02-11 13:32

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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



KPMG AS
Vestre Strandgate 67
4612 Kristiansand

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

Til generalforsamlingen i Agderbyen Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Agderbyen Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 revisjons handlinger 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity

Statautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Molde	Stord
Alta	Finnshes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Alesund



Uavhengig revisors beretning - Agderbyen Eiendomsutvikling AS

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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand, 15. mars 2022
KPMG

Nils Eivind Holst
Statsautorisert revisor