



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 288 668  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KANALBYEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Gravane 4  
4610 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Sven Erik Knoph  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.02.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 07.05.2026



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	193 970	205 380
Annen driftskostnad	2	659 256	623 858
<b>Sum kostnader</b>		<b>853 226</b>	<b>829 238</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-853 226</b>	<b>-829 238</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Gevinst/tap på investering i tilknyttet selskap	3	-15 121 215	10 233 447
Annen renteinntekt		3 077 840	3 156 393
Annen finansinntekt		7 000	7 200
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-12 036 375</b>	<b>13 397 040</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 036 375</b>	<b>13 397 040</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 889 601</b>	<b>12 567 802</b>
Skattekostnad på resultat	4		
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-12 889 601</b>	<b>12 567 802</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-12 889 601</b>	<b>12 567 802</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-12 889 601</b>	<b>12 567 802</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	5		
Overført til/fra fond for vurderingsforskjeller	5	-15 121 215	10 233 447
Ordinært utbytte	5		
Konsernbidrag	5		
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital	5		
Overført til annen egenkapital	5	2 231 614	2 334 355
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 889 601</b>	<b>12 567 802</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	75 940 441	91 061 656
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>75 940 441</b>	<b>91 061 656</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 940 441</b>	<b>91 061 656</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		16 713	15 917
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 713</b>	<b>15 917</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		70 812 283	68 568 516
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>70 812 283</b>	<b>68 568 516</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>70 828 996</b>	<b>68 584 433</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>146 769 436</b>	<b>159 646 089</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	50 100 000	50 100 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	43 525 921	43 525 921
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>93 625 921</b>	<b>93 625 921</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fond for vurderingsforskjeller	5	35 925 442	51 046 657
Annen egenkapital	5		
Annen egenkapital	5	17 102 270	14 870 656
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>53 027 711</b>	<b>65 917 313</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>146 653 632</b>	<b>159 543 234</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		115 803	102 854
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>115 803</b>	<b>102 854</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>115 803</b>	<b>102 854</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>146 769 435</b>	<b>159 646 088</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 375331

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 996 288 668  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KANALBYEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Gravane 4  
4610 KRISTIANSAND S

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Sven Erik Knoph  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.02.2026

#### 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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 06.05.2026



Organisasjonsnr: 996 288 668  
KANALBYEN UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	193 970	205 380
Annen driftskostnad	2	659 256	623 858
<b>Sum kostnader</b>		<b>853 226</b>	<b>829 238</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-853 226</b>	<b>-829 238</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Gevinst/tap på investering i tilknyttet selskap	3	-15 121 215	10 233 447
Annen renteinntekt		3 077 840	3 156 393
Annen finansinntekt		7 000	7 200
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-12 036 375</b>	<b>13 397 040</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 036 375</b>	<b>13 397 040</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 889 601</b>	<b>12 567 802</b>
Skattekostnad på resultat	4		
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-12 889 601</b>	<b>12 567 802</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-12 889 601</b>	<b>12 567 802</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-12 889 601</b>	<b>12 567 802</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	5		
Overført til/fra fond for vurderingsforskjeller	5	-15 121 215	10 233 447
Ordinært utbytte	5		
Konsernbidrag	5		
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital	5		
Overført til annen egenkapital	5	2 231 614	2 334 355
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 889 601</b>	<b>12 567 802</b>



Organisasjonsnr: 996 288 668  
KANALBYEN UTVIKLING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2025** **2024**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	3	75 940 441	91 061 656
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>75 940 441</b>	<b>91 061 656</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 940 441</b>	<b>91 061 656</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		16 713	15 917
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 713</b>	<b>15 917</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		70 812 283	68 568 516
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>70 812 283</b>	<b>68 568 516</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>70 828 996</b>	<b>68 584 433</b>

**SUM EIENDELER** **146 769 436** **159 646 089**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	50 100 000	50 100 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	43 525 921	43 525 921
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>93 625 921</b>	<b>93 625 921</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	5	35 925 442	51 046 657
Annen egenkapital	5		
Annen egenkapital	5	17 102 270	14 870 656
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>53 027 711</b>	<b>65 917 313</b>



Sum egenkapital	146 653 632	159 543 234
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	115 803	102 854
Sum kortsiktig gjeld	115 803	102 854
Sum gjeld	115 803	102 854
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	146 769 435	159 646 088



Organisasjonsnr: 996 288 668  
KANALBYEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



**PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I KANALBYEN UTVIKLING AS (KU AS)**

Generalforsamling ble avholdt den 7. april 2026 kl 15.30 i Kristiansand Havn sine kontorer.

**Til behandling forelå:**

**1. Åpning av møtet ved styrets leder og registrering av aksjonærene**

Tilstede var aksjonæren - Kristiansand KF - (iht fullmakt) som til sammen representerte 100 % av selskapets aksjer. Disse var til stede: Trond Blattmann, Erle Wright Severinsen, Steinar Bergstøl Andersen, Irene Solli, Tore Heidenreich.

Videre møte styreleder Atle Johannessen og daglig leder Sven Erik Knoph i Kanalbyen Utvikling AS.

**2. Valg av møteleder**

Atle Johannessen ble valgt til å lede møtet.

**3. Godkjenning av innkalling**

Det fremkom ingen bemerkninger til innkalling, og den ble godkjent.

**4. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

Trond Blattmann ble valgt til å undertegne protokollen på vegne av aksjonæren sammen med møteleder.

**5. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap og årsberetning**

Styrets forslag til årsregnskap og årsberetning ble godkjent.

**6. Godkjenning av honorar til selskapets revisor**

Honorar til selskapets revisor dekkes etter regning.

Confidential. Stenberg, Ole Kristen, 08.04.2026 15:31:28



#### 7. Fastsettelse av honorar til styrets medlemmer

Det ble vedtatt at styret skal få årlig godtgjørelse frem til neste ordinære generalforsamling etter følgende satser:

Styrets leder – ansatt i Kristiansand Havn, representerer også KU AS i Kanalbyen Partner AS/ Kanalbyen Eiendom AS som styreleder,	kr 80.000,-
Styrets medlemmer – eksterne – i KU styret,	kr 40.000,-
Styrets medlemmer – eksterne – representerer også KU AS i Kanalbyen Partner AS/ Kanalbyen Eiendom AS styret	kr 80.000,-
Styrets medlemmer – ansatte i Kristiansand Havn – i KU styret,	kr 20.000,-
Styrets medlemmer – ansatte i Kristiansand Havn – representerer også KU AS i Kanalbyen Partner AS/ Kanalbyen Eiendom AS styret,	kr 40.000,-

#### 8. Valg av styremedlemmer

Som styret velges:

Atle Johannessen,	styreleder
Ann-Lisbeth Reilsænen,	styremedlem
Mona Anita Mortensen	styremedlem
Harald Jonny Solvik,	styremedlem
Nina Moland Andersen,	varamedlem

#### 9. Valgkomite

Erle W. Saverinsen og Steinar B. Andersen ble valgt.

Alle beslutninger var enstemmig.

Kristiansand 7. april 2026

Atle Johannessen

Trond Blättmann

Confidential. Stenberg, Ole Kristen, 08.04.2026 15:31:28



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Kanalbyen Utvikling AS - Styrets årsberetning 2025.pdf

Name	Method	Signed at
Johannessen, Atle Kristian	BANKID	2026-02-15 21:10 GMT+01
MORTENSEN, MONA ANITA	BANKID	2026-02-14 06:15 GMT+01
Knoph, Sven Erik	BANKID	2026-02-13 12:33 GMT+01
Reisænen, Ann-Lisbeth	BANKID	2026-02-13 12:48 GMT+01
Solvik, Harald Jonny	BANKID	2026-02-13 12:34 GMT+01
Helmersen, Geir	BANKID	2026-02-15 10:46 GMT+01



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

External reference: 0D11B5F721154EB29F1FD10B22216D90



## Årsberetning for 2025 Kanalbyen Utvikling AS

### **Virksomhetens art og lokalisering**

Kanalbyen Utvikling AS ble etablert i desember 2010 og har forretningskontor i Kristiansand. Selskapet ble etablert, med bakgrunn i vedtak i Fiskeri- og kystdepartementet og Bystyret i Kristiansand kommune, for å drive utvikling av eiendom lokalisert til Silokaia i Kristiansand.

### **Kort om aktiviteten i 2025**

Selskapet gjennomførte i 2013 salg av 50% av aksjene i datterselskapet Kanalbyen Partner AS. Hovedaktivitetene i 2025 har vært oppfølging av eierposten i Kanalbyen Partner AS.

Videre har selskapet arbeidet med diverse forhold knyttet til eierrollen samt de forpliktelser som ligger i aksjesalgsavtalen.

Kanalbyen Partner AS' 100% eide datterselskap, Kanalbyen Eiendom AS, startet salget på første byggetrinn september 2016. Kanalbyen har gjennom fire byggetrinn ferdigstilt 406 leiligheter i perioden 2017 – 2025.

Fjellhallen ble bygd ut parallelt med tredje byggetrinn, og dekker beboerparkering for eksisterende og fremtidige byggetrinn samt reguleringsplanens krav til gjesteparkering.

Det er utført betydelige infrastrukturarbeider i hele området. I 2025 i forbindelse med De tre søstre ble resten av Sjølystveien, badeplassen og oppgang til Peisestuen ferdigstilt og overlevert til kommunen. Åpning av badeplassen ble markert med et flott familiearrangement.

Markedet i 2025 har vært annerledes enn tidligere år. Det har vært en kraftig nedgang i nybyggsalget. Dette merkes både i omsetning av nye leiligheter og igangsetting av nye prosjekter i Kristiansandsregionen. Kanalbyen har opparbeidet seg en god markedsposisjon som gjør at vi kom godt ut med salgsstart på Felt 4A, slik at styret kunne beslutte byggestart for femte byggetrinn i desember.

---

Side: 1



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

Document ID:  
0D11B5F721154EB29F1FD10B22216D90

Første kvartal 2026 er det byggestart på femte byggetrinn – Felt 4A. Det består av totalt 92 leiligheter hvorav 35 leiligheter er solgt ved årsskiftet.

Kanalbyen har utviklet betydelige anlegg til glede for bydelen og allmenheten. Det gjelder park/lekeplassen i Peisestuen, badeanlegg og kanal for gjennomkjøring av mindre båter, kajakk, etc. Videre har Kanalbyen bidratt til at kunstsiloen og kulturskolen kunne etablere seg i vårt nærrområde. Det gjør at Kanalbyen fremstår som en ny bydel tett på både kultur, natur (Odderøya) og sentrum i byen.

### **Redegjørelse for årsregnskapet**

Utover å vise ordinær drift reflekteres også andel av resultatutvikling (egenkapitalmetoden) i Kanalbyen Partner AS. Bakgrunnen for resultatnedgangen i Kanalbyen Partner AS er redegjort for i selskapets regnskap og beretning.

Øvrig redegjørelse fremkommer av regnskapet. Likviditetssituasjonen vurderes som tilfredsstillende.

### **Foretakets utsikter**

Kanalbyen Utvikling AS sine utsikter henger sammen med forventede utsikter i sin eierpost i Kanalbyen Partner AS.

Kanalbyen er blitt godt mottatt i markedet. Kanalbyen har forventninger om en 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.

Eierstrategien til selskapet er pr nå å være 50% partner i Kanalbyen Partner AS og bidra til å utvikle de langsiktige verdier i området.

### **Finansiell risiko og markedsrisiko**

Selskapet er eksponert for endringer i forventet inntjening i sin eierpost i Kanalbyen Partner AS. Egen virksomhet er lite eksponert for finansiell risiko.

Forøvrig er underliggende virksomhet eksponert for endringer / risiko i eiendomsmarkedet i området og utvikling i rentemarkedet.

### **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.

Årsregnskapet er fremlagt med positiv egenkapital på 146,6 mill.kr. Egenkapitalandelen for selskapet er tilnærmet 100%.

---

Side: 2



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

Document ID:  
0D11B5F721154EB29F1FD10B22216D90



## **Resultatdisponering og utbyttegrunnlag**

Resultatdisponering kommer frem av resultatregnskapet.

Styret mener at selskapet har en forsvarlig egenkapital hensyntatt risiko og fremtidig drift i selskapet.

## **Arbeidsmiljø**

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

## **Likestilling/Organisasjon**

Bedriften har i 2025 ikke hatt personer ansatt. Daglig leder er engasjert.

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

## **Forsikring**

Selskapet har ikke tegnet egen forsikring for styremedlemmer eller daglig leder mht ansvar overfor foretaket eller tredjepersoner. Kristiansand Havn sin styreforsikring dekker for styret i Kanalbyen Utvikling AS.

## **Ytre miljø**

Selskapet har i 2025 ikke drevet virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

## **Styrets arbeid**

I 2025 har det vært gjennomført 6 styremøter. I tillegg har det vært gjennomført møter med eier utover generalforsamlinger.

## **Andre forhold**

Samfunnsansvaret til selskapet ivaretas hovedsakelig ved å sikre eieren (Kristiansand Havn KF) utbytte slik at de kan gjennomføre sin havneutvikling i tråd med forutsetningene i vedtakene for Kanalbyen Utvikling AS. Videre er det å sikre dette ansvaret gjennom eierskapet i Kanalbyen Partner AS.

Selskapet har eget internt kvalitetssystemsystem hvorav egne etiske retningslinjer som skal ivareta bl.a. forhold som misligheter og korrupsjon i egen virksomhet og i tilknyttet virksomhet.

Årsregnskapet gir dermed et rettviseende bilde av selskapets økonomiske resultat, soliditet og finansielle stilling.

---

Side: 3



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

Document ID:  
0D11B5F721154EB29F1FD10B22216D90



Kristiansand, 13. februar 2026

\_\_\_\_\_  
Atle Johannessen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Mona Anita Mortensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ann-Lisbeth Reisænen  
Styremedlem

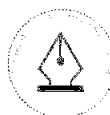
\_\_\_\_\_  
Geir Helmersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sven Erik Knoph  
Daglig leder

\_\_\_\_\_  
Harald Jonny Solvik  
Styremedlem

---

Side: 4



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

Document ID:  
0D11B5F721154EB29F1FD10B22216D90



 Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Kanalbyen Utvikling AS - Årsoppgjør 2025.pdf

Name	Method	Signed at
Johannessen, Atle Kristian	BANKID	2026-02-15 21:16 GMT+01
MORTENSEN, MONA ANITA	BANKID	2026-02-14 06:14 GMT+01
Knoph, Sven Erik	BANKID	2026-02-13 12:32 GMT+01
Solvik, Harald Jonny	BANKID	2026-02-13 12:33 GMT+01
Reisænen, Ann-Lisbeth	BANKID	2026-02-13 12:47 GMT+01
Helmersen, Geir	BANKID	2026-02-15 10:45 GMT+01



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

External reference: EE26185BF77546ADB10A53083868ADF9



# ÅRSREGNSKAP 2025

Kanalbyen Utvikling AS

**Innhold:**

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning



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

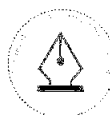
Document ID:  
EE26185BF77546ADB10A53083868ADF9



## Kanalbyen Utvikling AS

### Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
2	Lønnskostnad	193 970	205 380
2	Annen driftskostnad	659 256	623 858
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>853 226</b>	<b>829 238</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>-853 226</b>	<b>-829 238</b>
	<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
3	Gevinst/tap på investering i tilknyttet selskap	-15 121 215	10 233 447
	Annen renteinntekt	3 077 840	3 156 393
	Annen finansinntekt	7 000	7 200
	<b>Netto finansresultat</b>	<b>-12 036 375</b>	<b>13 397 040</b>
	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>-12 889 601</b>	<b>12 567 802</b>
4	Skattekostnad på resultat	0	0
	<b>Resultat</b>	<b>-12 889 601</b>	<b>12 567 802</b>
5	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>-12 889 601</b>	<b>12 567 802</b>
	<b>OVERFØRINGER</b>		
5	Overført til/fra fond for vurderingsforskjeller	-15 121 215	10 233 447
5	Overført til annen egenkapital	2 231 614	2 334 355
	<b>Sum overføringer</b>	<b>-12 889 601</b>	<b>12 567 802</b>



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

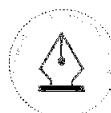
Document ID:  
EE26185BF77546ADB10A53083868ADF9



## Kanalbyen Utvikling AS

### Balanse pr. 31. desember

NOTE	EIENDELER	2025	2024
	<b>Anleggsmidler</b>		
	Finansielle anleggsmidler		
3	Investeringer i tilknyttet selskap	75 940 441	91 061 656
	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>75 940 441</b>	<b>91 061 656</b>
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>75 940 441</b>	<b>91 061 656</b>
	<b>Omløpsmidler</b>		
	Fordringer		
	Andre kortsiktige fordringer	16 713	15 917
	<b>Sum fordringer</b>	<b>16 713</b>	<b>15 917</b>
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	70 812 283	68 568 516
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>70 828 996</b>	<b>68 584 433</b>
	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>146 769 436</b>	<b>159 646 089</b>



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

Document ID:  
EE26185BF77546ADB10A53083868ADF9



## Kanalbyen Utvikling AS

### Balanse pr. 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2025	2024
	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Innskutt egenkapital</b>		
5, 6	Aksjekapital	50 100 000	50 100 000
5	Overkurs	43 525 921	43 525 921
	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>93 625 921</b>	<b>93 625 921</b>
	<b>Opptjent egenkapital</b>		
5	Fond for vurderingsforskjeller	35 925 442	51 046 657
5	Annen egenkapital	17 102 270	14 870 656
	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>53 027 711</b>	<b>65 917 313</b>
	<b>Sum egenkapital</b>	<b>146 653 632</b>	<b>159 543 234</b>
	<b>Gjeld</b>		
	<b>Kortsiktig gjeld</b>		
	Leverandørgjeld	115 803	102 854
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>115 803</b>	<b>102 854</b>
	<b>Sum gjeld</b>	<b>115 803</b>	<b>102 854</b>
	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>146 769 435</b>	<b>159 646 088</b>

Kristiansand, 13.02.2026  
Styret i Kanalbyen Utvikling AS

Atle Kristian Johannessen  
styreleder

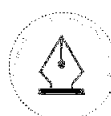
Geir Helmersen  
styremedlem

Mona Anita Mortensen  
styremedlem

Ann-Lisbeth Reisænen  
styremedlem

Harald Jonny Solvik  
styremedlem

Sven Erik Knoph  
daglig leder



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

Document ID:  
EE26185BF77546ADB10A53083868ADF9

## Kanalbyen Utvikling AS

### Noter til regnskapet 2025

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier 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.

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden hvor investeringen er vurdert til investors del av egenkapital, og andel av årsresultatet resultatføres. Investeringer er vurdert til anskaffelseskost på kjøpstidspunktet. Resultatandelen fratrukket utdelinger tillegges investeringen i balansen. Ved beregning av resultatandelen er det hensyntatt mer-/mindreverdier på kjøpstidspunktet og internergevinster.

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

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

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte 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.



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

Document ID:  
EE26185BF77546ADB10A53083868ADF9



## Kanalbyen Utvikling AS

### Noter til regnskapet 2025

#### Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2025	2024
Styrehonorar	170 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	23 970	25 380
<b>Sum</b>	<b>193 970</b>	<b>205 380</b>

Selskapet hadde i 2025 innleid daglig leder på timebasis.  
Bokført kostnad for innleie av daglig leder utgjorde kr. 375 000 i 2025.

Styrehonorar		2025	2024
Atle Kristian Johannessen	Nåværende styreleder	25 000	25 000
Ann-Lisbeth Reisænen	Styremedlem	15 000	15 000
Mona Anita Mortensen	Styremedlem	80 000	80 000
Geir Helmersen	Styremedlem	40 000	40 000
Marit Sæther	Tidligere styremedlem	0	20 000
Harald Jonny Solvik	Styremedlem	10 000	0
<b>Sum styrehonorar</b>		<b>170 000</b>	<b>180 000</b>
Arbeidsgiveravgift		23 970	25 380
<b>Sum</b>		<b>193 970</b>	<b>205 380</b>

#### Revisor

Honorar til Cedra Norge AS og Deloitte AS (inkl. MVA) og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	2025	2024
Lovpålagt revisjon	62 920	59 460
Regnskapsteknisk og skattemessig bistand	27 000	60 400
Annen bistand utenfor revisjon	72 985	8 050
Periodiseringer	0	0
<b>Sum inkl mva</b>	<b>162 905</b>	<b>127 910</b>

#### Note 3 Investering i tilknyttet selskap

Tilknyttet selskap	Forretnings- kontor	Kostpris	Stemme- og eierandel	Egenkapital 31.12.2025	Resultat 2025
Kanalbyen Partner AS	Kristiansand	40 015 000	50 %	151 880 880	-30 242 431

Selskap regnskapsført etter egenkapitalmetoden	Kanalbyen Partner AS
Inngående balanse 01.01.	91 061 656
Andel av årets resultat	-15 121 216
<b>Utgående balanse 31.12.</b>	<b>75 940 440</b>



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

Document ID:  
EE26185BF77546ADB10A53083868ADF9



## Kanalbyen Utvikling AS

## Noter til regnskapet 2025

## Note 4 Skatt

Arets skattekostnad fordeler seg på:	2025	2024
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	-12 889 601	12 567 802
Permanente forskjeller	15 121 215	-10 233 447
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 231 614	-2 334 355
<b>Arets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Oversikt over midlertidige forskjeller:		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Utsatt skattefordel ikke balanseført (22%)	1 205 459	1 696 414
--	-----------	-----------

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Sum egenkapital
Pr 01.01.2025	50 100 000	43 525 921	14 870 656	51 046 657	159 543 234
Årets resultat	0	0	2 231 614	-15 121 215	-12 889 601
Pr 31.12.2025	50 100 000	43 525 921	17 102 270	35 925 442	146 653 633

## Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kanalbyen Utvikling AS pr. 31.12.2025 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	50 100	50 100 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>50 100</b>	<b>50 100 000</b>

## Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Kristiansand Kommune (ved Kristiansand Havn KF)	1 000	100%	100%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



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

Document ID:  
EE26185BF77546ADB10A53083868ADF9

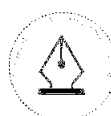


## Kanalbyen Utvikling AS

### Noter til regnskapet 2025

#### Note 7 Virksomhet og lokalisering

Selskapets virksomhet består i å delta i byutvikling i Kristiansand gjennom utvikling, utleie, forvaltning, kjøp og salg av fast eiendom i området. Videre omfatter virksomheten aktivitet som står i forbindelse med dette, samt å inneha eierinteresser i selskaper som driver tilsvarende virksomhet. Dette følger av selskapets vedtektsfestede formål og representerer den faktiske aktiviteten i regnskapsåret.



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

Document ID:  
EE26185BF77546ADB10A53083868ADF9



**Cedra**

Revisorer, rådgivere & advokater

Cedra Norge AS  
Markensgate 32, 2 etasje  
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Kanalbyen Utvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kanalbyen Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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.

### 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 regnskap 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 avgjøre 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 16. februar 2026  
Cedra Norge AS

Olav Kr Stokkenes

Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Cedra Norge AS  
Registrert i Foretaksregisteret  
Medlem av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 935 416 779



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.


The identities of the signers are listed below:

2026-02-16 14:00:06 UTC+01:00


**Olav Kristian Stokkenes**

 **bankID**

NO BankID - 52a052bc-a42b-4cda-83df-04d3918a423d

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.