



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 25.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	373 473 934	269 900 556
Annen driftsinntekt		736 208	324 939
Sum inntekter		374 210 142	270 225 495
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2	10 771 690	41 614 776
Varekostnad og underleveranser	2	334 446 028	208 230 398
Lønnskostnad	3	627 283	846 528
Avskrivning på varige driftsmidler	4	235 366	128 953
Annen driftskostnad	3	1 957 311	2 158 654
Sum kostnader		348 037 678	252 979 309
Driftsresultat		26 172 464	17 246 186
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		307 392	753 381
Annen finansinntekt		13 369	
Sum finansinntekter		320 761	753 381
Annen rentekostnad		338	295
Sum finanskostnader		338	295
Netto finans		320 423	753 086
Resultat før skattekostnad		26 492 887	17 999 272
Skattekostnad på resultat	5	5 831 533	3 962 895
Årsresultat		20 661 354	14 036 377
Årsresultat etter minoritetsinteresser		20 661 354	14 036 377
Totalresultat		20 661 354	14 036 377



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6	30 000 000	
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført til/fra annen egenkapital	6	-9 338 646	14 036 377
Sum overføringer og disponeringer		20 661 354	14 036 377



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	8 510 380	8 611 089
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4		
Sum varige driftsmidler		8 510 380	8 611 089
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		10 889 932	10 642 818
Sum finansielle anleggsmidler		10 889 932	10 642 818
Sum anleggsmidler		19 400 312	19 253 907
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt i arbeid	2	344 459 981	355 231 670
Sum varer		344 459 981	355 231 670
Fordringer			
Kundefordringer		1 119 131	73 244
Opptjent inntekt	2	569 800 000	206 800 000
Andre kortsiktige fordringer	7	2 531 527	2 901 288
Sum fordringer		573 450 658	209 774 532
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	7 868 533	9 359 190
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 868 533	9 359 190
Sum omløpsmidler		925 779 172	574 365 392
SUM EIENDELER		945 179 484	593 619 299



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	40 020 000	40 020 000
Overkurs	6	40 010 000	40 010 000
Sum innskutt egenkapital		80 030 000	80 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	72 340 945	81 679 591
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		72 340 945	81 679 591
Sum egenkapital		152 370 945	161 709 591
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	21 712 570	15 881 037
Sum avsetninger for forpliktelser		21 712 570	15 881 037
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	10		
Obligasjonslån	10		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	146 689 091	146 689 091
Øvrig langsiktig gjeld	7, 10		
Sum annen langsiktig gjeld		146 689 091	146 689 091
Sum langsiktig gjeld		168 401 661	162 570 128
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	562 274 765	220 844 706
Leverandørgjeld	7	25 130 567	38 066 325
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		262 324	220 782
Avsatt utbytte	6, 7	30 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		6 739 222	10 207 767
Sum kortsiktig gjeld		624 406 878	269 339 580
Sum gjeld		792 808 539	431 909 708



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		945 179 484	593 619 299



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 399288

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 25.04.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 14.05.2025

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	373 473 934	269 900 556
Annen driftsinntekt		736 208	324 939
Sum inntekter		374 210 142	270 225 495
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2	10 771 690	41 614 776
Varekostnad og underleveranser	2	334 446 028	208 230 398
Lønnskostnad	3	627 283	846 528
Avskrivning på varige driftsmidler	4	235 366	128 953
Annen driftskostnad	3	1 957 311	2 158 654
Sum kostnader		348 037 678	252 979 309
Driftsresultat		26 172 464	17 246 186
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		307 392	753 381
Annen finansinntekt		13 369	
Sum finansinntekter		320 761	753 381
Annen rentekostnad		338	295
Sum finanskostnader		338	295
Netto finans		320 423	753 086
Resultat før skattekostnad		26 492 887	17 999 272
Skattekostnad på resultat	5	5 831 533	3 962 895
Årsresultat		20 661 354	14 036 377
Årsresultat etter minoritetsinteresser		20 661 354	14 036 377
Totalresultat		20 661 354	14 036 377
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6	30 000 000	
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført til/fra annen egenkapital	6	-9 338 646	14 036 377



Sum overføringer og
disponeringer

20 661 354

14 036 377



Organisasjonsnr: 911 558 688
KANALBYEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	8 510 380	8 611 089
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	4		
Sum varige driftsmidler		8 510 380	8 611 089
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		10 889 932	10 642 818
Sum finansielle anleggsmidler		10 889 932	10 642 818
Sum anleggsmidler		19 400 312	19 253 907
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt i arbeid	2	344 459 981	355 231 670
Sum varer		344 459 981	355 231 670
Fordringer			
Kundefordringer		1 119 131	73 244
Opptjent inntekt	2	569 800 000	206 800 000
Andre kortsiktige fordringer	7	2 531 527	2 901 288
Sum fordringer		573 450 658	209 774 532
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	7 868 533	9 359 190
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 868 533	9 359 190
Sum omløpsmidler		925 779 172	574 365 392
SUM EIENDELER		945 179 484	593 619 299

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	40 020 000	40 020 000
Overkurs	6	40 010 000	40 010 000
Sum innskutt egenkapital		80 030 000	80 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	72 340 945	81 679 591
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		72 340 945	81 679 591
Sum egenkapital		152 370 945	161 709 591
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	21 712 570	15 881 037
Sum avsetninger for forpliktelse		21 712 570	15 881 037
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	10		
Obligasjonslån	10		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	146 689 091	146 689 091
Øvrig langsiktig gjeld	7, 10		
Sum annen langsiktig gjeld		146 689 091	146 689 091
Sum langsiktig gjeld		168 401 661	162 570 128
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
Leverandørgjeld	10	562 274 765	220 844 706
Betalbar skatt	7	25 130 567	38 066 325
Skyldige offentlige avgifter	5		
		262 324	220 782
Avsatt utbytte	6, 7	30 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		6 739 222	10 207 767
Sum kortsiktig gjeld		624 406 878	269 339 580
Sum gjeld		792 808 539	431 909 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		945 179 484	593 619 299



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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Årsberetning for 2024

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 Silokaia i Kristiansand.

Kort om aktiviteten

Selskapet hadde salgsstart på første byggetrinn i 2016.

Høsten 2022 begynte grunnarbeidene på fjerde byggetrinn – De tre søstre. Det består av 106 leiligheter hvorav 100 leiligheter er solgt. Dette byggetrinn vil bli ferdigstilt i andre kvartal 2025. Overlevering av leilighetene skjer fra medio mai til ut juni 2025.

Det er utført betydelige infrastrukturarbeider i området. I forbindelse med fjerde byggetrinn vil resten av Sjølystveien, badeplassen og oppgang til Peisestuen bli ferdigstilt og overlevert til kommunen.

Fjellhallen ble satt i drift desember 2022. Fjellhallen dekker beboerparkering for eksisterende og fremtidige byggetrinn samt reguleringsplanens krav til gjesteparkering.

Selskapet forventer å ha salgsstart på neste byggetrinn, Felt 4A, i 2025.

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.

Kontantstrøm kommer frem av kontantstrømoppstilling. Likviditetssituasjonen vurderes som tilfredsstillende.



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 152,3 mill.kr.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Resultatdisponering og utbytte 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 ved årsskiftet 2024/25 to personer ansatt. I tillegg er det engasjert ressurser fra JB Ugland som bistå administrasjonen på ulike fagfelt.





Styret består av seks personer, tre 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 forsikring for styremedlemmer eller daglig leder mht ansvar overfor foretaket eller tredjepersoner.

Ytre miljø/Bærekraft

Byggetrinn fire - Det tre søstre – skal BREEAM sertifiseres til very good.

Krav til ytre miljø for de arbeider som 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 2024 inngår i Kanalbyen sin rapportering som vil bli publisert på selskapets sin hjemmeside.

Kristiansand, 7.februar 2025

Atle K. Johannessen
Styremedlem

Christel Stendal
Styreleder

Asbjørn Udjus
Styremedlem

Mona Anita Mortensen
Styremedlem

Egil Andre Mortensen
Styremedlem

Ann-Lisbeth Reisænen
Styremedlem

Sven Erik Knoph
Daglig leder





Deloitte.

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

+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 2024, resultatregnskap, 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 2024 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. 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 AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

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

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer 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, 7. februar 2025
Deloitte AS



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Kanalbyen Eiendom AS


Olav Kr. Stokkenes
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning Kanalbyen Eiendom AS

Name	Date
Stokkenes, Olav Kristian	2025-02-10

Identification

 bankID Stokkenes, Olav Kristian



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsregnskap 2024

Kanalbyen Eiendom AS

911 558 688



Kanalbyen Eiendom AS

Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
2	Salgsinntekt	373 473 934	269 900 556
	Annen driftsinntekt	736 208	324 939
	Sum driftsinntekter	374 210 142	270 225 495
2	Varekostnad og underleveranser	334 446 028	208 230 398
2	Endring i prosjekt i arbeid	10 771 690	41 614 776
3	Lønnskostnad	627 283	846 528
4	Avskrivning på varige driftsmidler	235 366	128 953
3	Annen driftskostnad	1 957 311	2 158 654
	Sum driftskostnader	348 037 678	252 979 309
	Driftsresultat	26 172 464	17 246 186
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Annen renteinntekt	307 392	753 381
	Annen finansinntekt	13 369	0
	Annen rentekostnad	-338	-295
	Netto finansresultat	320 423	753 086
	Ordinært resultat før skattekostnad	26 492 887	17 999 272
5	Skattekostnad på resultat	-5 831 533	-3 962 895
	Resultat	20 661 354	14 036 377
	ÅRSRESULTAT	20 661 354	14 036 377
	OVERFØRINGER		
6	Foreslått avsatt utbytte	30 000 000	0
6	Overført til/fra annen egenkapital	-9 338 646	14 036 377
	Sum overføringer	20 661 354	14 036 377



Kanalbyen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

NOTE	EIENDELER	2024	2023
	Anleggsmidler		
	Varige driftsmidler		
4	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8 510 380	8 611 089
	Sum varige driftsmidler	8 510 380	8 611 089
	Finansielle anleggsmidler		
	Andre langsiktige fordringer	10 889 932	10 642 818
	Sum finansielle anleggsmidler	10 889 932	10 642 818
	Sum anleggsmidler	19 400 312	19 253 907
	Omløpsmidler		
2	Prosjekt i arbeid	344 459 981	355 231 670
	Fordringer		
2	Opptjent inntekt	569 800 000	206 800 000
	Kundefordringer	1 119 131	73 244
7	Andre kortsiktige fordringer	2 531 527	2 901 288
	Sum fordringer	573 450 658	209 774 532
8	Bankinnskudd, kontanter o.l.	7 868 533	9 359 190
	Sum omløpsmidler	925 779 172	574 365 392
	SUM EIENDELER	945 179 484	593 619 299

**Kanalbyen Eiendom AS****Balanse pr. 31. desember**

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2024	2023
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
6, 9	Aksjekapital	40 020 000	40 020 000
6	Overkurs	40 010 000	40 010 000
	Sum innskutt egenkapital	80 030 000	80 030 000
	Opptjent egenkapital		
6	Annen egenkapital	72 340 945	81 679 591
	Sum opptjent egenkapital	72 340 945	81 679 591
	Sum egenkapital	152 370 945	161 709 591
	Gjeld		
	Avsetning for forpliktelser		
5	Utsatt skatt	21 712 570	15 881 037
	Sum avsetninger for forpliktelser	21 712 570	15 881 037
	Annen langsiktig gjeld		
10	Gjeld til kredittinstitusjoner	146 689 091	146 689 091
	Sum annen langsiktig gjeld	146 689 091	146 689 091
	Kortsiktig gjeld		
10	Gjeld til kredittinstitusjoner	562 274 765	220 844 706
7	Leverandørgjeld	25 130 567	38 066 325
	Skyldige offentlige avgifter	262 324	220 782
6, 7	Avsatt utbytte	30 000 000	0
	Annen kortsiktig gjeld	6 739 222	10 207 767
	Sum kortsiktig gjeld	624 406 878	269 339 580
	Sum gjeld	792 808 539	431 909 708
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	945 179 484	593 619 299



Kanalbyen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Kristiansand, 07.02.2025
Styret i Kanalbyen Eiendom AS

Atle Kristian Johannessen
styreleder

Asbjørn Udjus
styremedlem

Mona Anita Mortensen
styremedlem

Egil Andre Mortensen
styremedlem

Ann-Lisbeth Reisænen
styremedlem

Christel Stendal
styremedlem

Sven Erik Knoph
daglig leder



Kanalbyen Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Ordinært resultat før skattekostnad	26 492 887	17 999 272
Ordinære avskrivninger	235 366	128 953
Periodens betalte skatt	0	0
Endring i kundefordringer og opptjent inntekt	-364 045 887	235 967 544
Endring prosjekter i arbeid	10 771 689	41 614 776
Endring i leverandørgjeld	-12 935 758	3 874 101
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-3 304 356	-2 163 363
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-342 786 059	297 421 283
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-134 655	-4 149 775
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-134 655	-4 149 775
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Innbetaling ved opptak av nye byggelån	341 430 059	0
Utbetalinger ved nedbetaling av bygge-/tomtelån	0	-264 554 277
Utbetalinger av utbytte	0	-25 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	341 430 059	-289 554 277
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-1 490 655	3 717 231
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende per 01.01.	9 359 190	5 641 958
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende per 31.12.	7 868 533	9 359 190



Kanalbyen Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett 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.

Inntekter regnskapsføres når de er opptjent, 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). Fullføringsgraden 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 kontraktsfestet produksjon.

Byggelånsrenter som knytter seg til anlegg under oppføring, er balanseført som en del av kostprisen.

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, 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 korrigerende av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note 2 Prosjekter

Opptjent inntekt i balansen	2024	2023
Opptjente inntekter	569 800 000	206 800 000
Bokført verdi per 31.12.	569 800 000	206 800 000

Opptjente inntekter per 31.12.2024 representerer arbeid under utførelse vurdert til løpende avregning med fortjeneste basert på estimert fremdrift.

Prosjekt i arbeid	2024	2023
Inngående balanse 01.01.	355 231 670	396 846 446
Byggekostnader	334 228 737	208 511 287
Solgte boliger kostnadsført	-345 000 427	-250 126 063
Utgående balanse 31.12.	344 459 981	355 231 670

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



Kanalbyen Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder og revisor

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	2 127 050	2 190 009
Arbeidsgiveravgift	406 872	412 192
Pensjonskostnader	410 642	393 572
Andre ytelser	51 155	46 759
Sum	2 995 719	3 042 532
Herav balanseført på prosjekt	2 368 436	2 196 004
Sum kostnadsført lønn	627 283	846 528

Selskapet har i 2024 sysselsatt 2 årsverk.

Ytelser til ledende personer	Lønn og andre ytelser
Daglig leder	1 774 218

Selskapet aktiverer lønn på byggeprosjektene basert på medgått tid.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

Honorar til revisor inkl. mva utgjør:	2024	2023
Lovpålagt revisjon	96 586	120 625
Teknisk bistand regnskap og skattemelding	240 125	196 594
Andre attestasjonstjenester	27 249	46 625
Annen bistand	0	40 814
Sum	363 960	404 658



Kanalbyen Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

Note 4 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	9 047 695	9 047 695
Tilgang kjøpte driftsmidler	134 655	134 655
Anskaffelseskost 31.12.2024	9 182 350	9 182 350
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2024	436 605	436 605
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2024	671 970	671 970
Bokført verdi 31.12.2024	8 510 380	8 510 380
Årets avskrivninger	235 366	235 366
Økonomisk levetid	10-50 år	

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2024	2023
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	0
Endring i utsatt skatt	5 831 533	3 962 895
Sum skattekostnad	5 831 533	3 962 895

Beregning av årets skattegrunnlag:	2024	2023
Resultat før skattekostnad	26 492 887	17 999 272
Permanente forskjeller	14 084	13 885
Endring i midlertidige forskjeller	-96 558 791	7 079 768
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-25 092 925
Årets skattegrunnlag	-70 051 820	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2024	2023
Driftsmidler	107 980	160 393
Prosjekt i arbeid	96 475 626	57 453 933
Regnskapsmessig inntekt tilvirkningskontrakt	42 000 000	15 600 000
Andre utestående fordringer	10 889 932	10 642 818
Fremførbart underskudd	-121 426 319	-51 374 499
Regnskapsmessige avsetninger for forpliktelser	70 646 282	39 703 885
Sum midlertidige forskjeller/grunnlag utsatt skatt	98 693 501	72 186 530
Utsatt skatt / skattefordel	21 712 570	15 881 037



Kanalbyen Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Pr 01.01.2024	40 020 000	40 010 000	81 679 591	161 709 591
Avsatt utbytte	0	0	-30 000 000	-30 000 000
Årets resultat	0	0	20 661 354	20 661 354
Pr 31.12.2024	40 020 000	40 010 000	72 340 945	152 370 945

Note 7 Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Transaksjon/ transaksjonsgruppe	Tilhører resultatlinje	Motpart	Forhold til motparten	2024	2023
Kostnad	Varekostnad	J.B Ugland Eiendomsutvikling AS	DS til eierselskap	516 395	1 131 508
Kostnad	Varekostnad	J.B Ugland Entreprenører AS	DS til eierselskap	285 456 715	170 700 570
Sum				285 973 110	171 832 078

Mellomværende med nærstående parter:

	Forhold til motparten	Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
		2024	2023	2024	2023
Kanalbyen Partner AS	Eierskap	0	0	30 000 000	0
J.B Ugland Eiendomsutvikling AS	DS til eierselskap	125 474	128 400	0	0
J.B Ugland Entreprenører AS	DS til eierselskap	22 619 416	37 120 637	0	0
Sum		22 744 890	37 249 037	30 000 000	0

		Andre kortsiktige fordringer	
		2024	2023
Kanalbyen Partner AS	Eierselskap	600 381	309 022
Sum		600 381	309 022



Kanalbyen Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

Note 8 Bundne midler

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter bundne skattetrekkmidler med kr. 127 640

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kanalbyen Eiendom AS pr. 31.12.2024 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1 334	40 020 000
Sum	30 000	1 334	40 020 000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Kanalbyen Partner AS	30 000	100%	100%
Totalt antall aksjer	30 000	100%	100%

Morselskap har forretningskontor i Kristiansand og konsernregnskap kan fås utlevert på morselskapets forretningskontor.

Note 10 Rentebærende gjeld, pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	2024	2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	146 689 091	146 689 091
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	562 274 765	220 844 706
Sum	708 963 856	367 533 797

Gjeld til forfall mer enn 5 år etter balansedato / i takt med nye byggetrinn 146 689 091 146 689 091

Bokført verdi av pantsikrede eiendeler

Prosjekt i arbeid	344 459 981	355 231 670
Kundefordringer, kostpris solgte leiligheter	536 900 000	191 200 000
Sum	881 359 981	546 431 670

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

Sikkerhet

Sparebanken Sør har panterett 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.