



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 269 930
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AGDERBYEN 2 AS
Forretningsadresse: Kystveien 182
4639 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: Hans Even Sommerfelt Helle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

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, 23.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 869 138	3 588 828
Sum inntekter		3 869 138	3 588 828
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 135 000	1 135 000
Annen driftskostnad	2	218 399	177 998
Sum kostnader		1 353 399	1 312 998
Driftsresultat		2 515 739	2 275 830
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96 585	52 031
Sum finansinntekter		96 585	52 031
Rentekostnad til foretak i samme konsern		132 000	135 000
Annen rentekostnad		1 396 473	1 554 778
Sum finanskostnader		1 528 473	1 689 778
Netto finans		-1 431 888	-1 637 747
Resultat før skattekostnad		1 083 852	638 082
Skattekostnad på resultat	4	238 448	140 312
Årsresultat		845 404	497 770
Årsresultat etter minoritetsinteresser		845 404	497 770
Totalresultat		845 404	497 770
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital		845 404	497 770
Sum overføringer og disponeringer	5	845 404	497 770



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	26 330 231	27 465 231
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		26 330 231	27 465 231
Sum anleggsmidler		26 330 231	27 465 231
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			2 491
Sum fordringer			2 491
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 462 192	1 703 153
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 462 192	1 703 153
Sum omløpsmidler		2 462 192	1 705 644
SUM EIENDELER		28 792 423	29 170 876
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	324 134	324 134
Beholdning av egne aksjer	7		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Overkurs	5	319 783	319 783
Sum innskutt egenkapital		643 917	643 917
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 551 329	2 705 925
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		3 551 329	2 705 925
Sum egenkapital	5	4 195 246	3 349 842
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	215 731	257 711
Sum avsetninger for forpliktelser		215 731	257 711
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	21 355 558	22 733 336
Langsiktig konserngjeld		2 547 488	2 465 488
Sum annen langsiktig gjeld		23 903 046	25 198 824
Sum langsiktig gjeld		24 118 777	25 456 535
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 723	1 477
Betalbar skatt	4	280 428	168 370
Skyldig offentlige avgifter		146 063	145 337
Annen kortsiktig gjeld		50 187	49 315
Sum kortsiktig gjeld		478 400	364 498
Sum gjeld		24 597 177	25 821 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 792 423	29 170 876



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 353933

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 996 269 930
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AGDERBYEN 2 AS
Forretningsadresse: Kystveien 182
4639 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: Hans Even Sommerfelt Helle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

Revisjon

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, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 996 269 930
AGDERBYEN 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 869 138	3 588 828
Sum inntekter		3 869 138	3 588 828
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 135 000	1 135 000
Annen driftskostnad	2	218 399	177 998
Sum kostnader		1 353 399	1 312 998
Driftsresultat		2 515 739	2 275 830
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96 585	52 031
Sum finansinntekter		96 585	52 031
Rentekostnad til foretak i samme konsern		132 000	135 000
Annen rentekostnad		1 396 473	1 554 778
Sum finanskostnader		1 528 473	1 689 778
Netto finans		-1 431 888	-1 637 747
Resultat før skattekostnad		1 083 852	638 082
Skattekostnad på resultat	4	238 448	140 312
Årsresultat		845 404	497 770
Årsresultat etter minoritetsinteresser		845 404	497 770
Totalresultat		845 404	497 770
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital		845 404	497 770
Sum overføringer og disponeringer	5	845 404	497 770



Organisasjonsnr: 996 269 930
AGDERBYEN 2 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 3, 6 26 330 231 27 465 231

Maskiner og anlegg 3

Skip og flytende installasjoner 3

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 3

Sum varige driftsmidler 26 330 231 27 465 231

Sum anleggsmidler 26 330 231 27 465 231

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 2 491

Sum fordringer 2 491

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 2 462 192 1 703 153

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 2 462 192 1 703 153

Sum omløpsmidler 2 462 192 1 705 644

SUM EIENDELER 28 792 423 29 170 876

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7 324 134 324 134

Beholdning av egne aksjer 7

Overkurs 5 319 783 319 783

Sum innskutt egenkapital 643 917 643 917

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 3 551 329 2 705 925



Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		3 551 329	2 705 925
Sum egenkapital	5	4 195 246	3 349 842
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	215 731	257 711
Sum avsetninger for forpliktelser		215 731	257 711
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	21 355 558	22 733 336
Langsiktig konserngjeld		2 547 488	2 465 488
Sum annen langsiktig gjeld		23 903 046	25 198 824
Sum langsiktig gjeld		24 118 777	25 456 535
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 723	1 477
Betalbar skatt	4	280 428	168 370
Skyldig offentlige avgifter		146 063	145 337
Annen kortsiktig gjeld		50 187	49 315
Sum kortsiktig gjeld		478 400	364 498
Sum gjeld		24 597 177	25 821 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 792 423	29 170 876



Organisasjonsnr: 996 269 930
AGDERBYEN 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Agderbyen 2 AS

Årsregnskap 2025



Agderbyen 2 AS Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		3 869 138	3 588 828
Sum driftsinntekter		3 869 138	3 588 828
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 135 000	1 135 000
Annen driftskostnad	2	218 399	177 998
Sum driftskostnader		1 353 399	1 312 998
Driftsresultat		2 515 739	2 275 830
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96 585	52 031
Rentekostnad til foretak i samme konsern		132 000	135 000
Annen rentekostnad		1 396 473	1 554 778
Resultat av finansposter		-1 431 888	-1 637 747
Resultat før skattekostnad		1 083 852	638 082
Skattekostnad på resultat	4	238 448	140 312
Årsresultat		845 404	497 770
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		845 404	497 770
Sum overføringer	5	845 404	497 770



Agderbyen 2 AS

Balanse

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	26 330 231	27 465 231
Sum varige driftsmidler		26 330 231	27 465 231
Sum anleggsmidler		26 330 231	27 465 231
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	2 491
Sum fordringer		0	2 491
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 462 192	1 703 153
Sum omløpsmidler		2 462 192	1 705 644
Sum eiendeler		28 792 423	29 170 876

Agderbyen 2 AS

Side 3



Agderbyen 2 AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	324 134	324 134
Overkurs	5	319 783	319 783
Sum innskutt egenkapital		643 917	643 917
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 551 329	2 705 925
Sum opptjent egenkapital		3 551 329	2 705 925
Sum egenkapital	5	4 195 246	3 349 842
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	215 731	257 711
Sum avsetning for forpliktelser		215 731	257 711
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	21 355 558	22 733 336
Langsiktig konserngjeld		2 547 488	2 465 488
Sum annen langsiktig gjeld		23 903 046	25 198 824
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 723	1 477
Betalbar skatt	4	280 428	168 370
Skyldig offentlige avgifter		146 063	145 337
Annen kortsiktig gjeld		50 187	49 315
Sum kortsiktig gjeld		478 400	364 498
Sum gjeld		24 597 177	25 821 033
Sum egenkapital og gjeld		28 792 423	29 170 876

Kristiansand, 23.03.2026
Styret i Agderbyen 2 AS

Hans Even Sommerfelt Helle
styreleder

Rune Røinås
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - Andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk gjeldende pr. 31. desember 2025. Årsregnskapet gir et rettviseende bilde av eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Notene er en integrert del av årsregnskapet. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Eiendeler/gjeld som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Inntektsføringstidspunkt

Inntektsføring følger opptjeningstidspunktet. Salg av leiligheter inntektsføres på transaksjonstidspunktet.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden.



Note 2 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser

Lønnskostnader mv

Selskapet har ingen ansatte og det er således ingen lønnskostnad.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	32 478 232	32 478 232
= Anskaffelseskost 31.12.25	32 478 232	32 478 232
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	6 148 001	6 148 001
= Bokført verdi 31.12.25	26 330 231	26 330 231
Årets ordinære avskrivninger	1 135 000	1 135 000
Økonomisk levetid	10-50 år	



Agderbyen 2 AS

Noter til årsregnskapet 2025

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	280 428	168 370
Endring i utsatt skatt	-41 980	-28 058
Skattekostnad ordinært resultat	238 448	140 312
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 083 852	638 082
Permanente forskjeller	0	-298
Endring i midlertidige forskjeller	190 822	127 534
Skattepliktig inntekt	1 274 674	765 318
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	280 428	168 370
Sum betalbar skatt i balansen	280 428	168 370

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	980 593	1 171 416	190 822
Sum	980 593	1 171 416	190 822
Grunnlag for utsatt skatt	980 593	1 171 416	190 822
Utsatt skatt (22 %)	215 731	257 711	41 981

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01	324 134	319 783	2 705 925	3 349 842
Årets resultat	0	0	845 404	845 404
Egenkapital pr 31.12	324 134	319 783	3 551 329	4 195 246

Note 6 Fordringer og gjeld

	2025
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	14 465 000

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 21 355 558. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 26 330 231.



Agderbyen 2 AS

Noter til årsregnskapet 2025

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Agderbyen 2 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	324 134	1,0	324 134
Sum	324 134		324 134

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
HR Eiendom AS	324 134	100,0	100,0



Revisjonsfirma Eliassen AS
Skippergata 2
4611 Kristiansand

Telefon: +47 90 29 81 30
Mail: khe@eaudit.no
Org.nr: 915 380 875 MVA

Til generalforsamlingen i Agderbyen 2 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Agderbyen 2 AS som viser et overskudd på 845 404. Årsregnskapet består av balanse pr 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr 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 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 revisjon 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 ansvar for årsregnskapet

Styret 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 intern kontroll 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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.



Revisjonsfirma Eliassen AS

Revisors beretning 2025
Agderbyen 2 AS

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

Kristiansand, 24. mars 2026
Revisjonsfirma Eliassen AS

Kjell Hugo Eliassen
Statsautorisert revisor



Agderbyen 2 AS

Årsregnskap 2025



Agderbyen 2 AS Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		3 869 138	3 588 828
Sum driftsinntekter		3 869 138	3 588 828
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 135 000	1 135 000
Annen driftskostnad	2	218 399	177 998
Sum driftskostnader		1 353 399	1 312 998
Driftsresultat		2 515 739	2 275 830
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96 585	52 031
Rentekostnad til foretak i samme konsern		132 000	135 000
Annen rentekostnad		1 396 473	1 554 778
Resultat av finansposter		-1 431 888	-1 637 747
Resultat før skattekostnad		1 083 852	638 082
Skattekostnad på resultat	4	238 448	140 312
Årsresultat		845 404	497 770
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		845 404	497 770
Sum overføringer	5	845 404	497 770



Agderbyen 2 AS
Balanse

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	26 330 231	27 465 231
Sum varige driftsmidler		26 330 231	27 465 231
Sum anleggsmidler		26 330 231	27 465 231
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	2 491
Sum fordringer		0	2 491
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 462 192	1 703 153
Sum omløpsmidler		2 462 192	1 705 644
Sum eiendeler		28 792 423	29 170 876



Agderbyen 2 AS
Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	324 134	324 134
Overkurs	5	319 783	319 783
Sum innskutt egenkapital		643 917	643 917
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 551 329	2 705 925
Sum opptjent egenkapital		3 551 329	2 705 925
Sum egenkapital	5	4 195 246	3 349 842
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	215 731	257 711
Sum avsetning for forpliktelser		215 731	257 711
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	21 355 558	22 733 336
Langsiktig konserngjeld		2 547 488	2 465 488
Sum annen langsiktig gjeld		23 903 046	25 198 824
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 723	1 477
Betalbar skatt	4	280 428	168 370
Skyldig offentlige avgifter		146 063	145 337
Annen kortsiktig gjeld		50 187	49 315
Sum kortsiktig gjeld		478 400	364 498
Sum gjeld		24 597 177	25 821 033
Sum egenkapital og gjeld		28 792 423	29 170 876

Kristiansand, 23.03.2026
Styret i Agderbyen 2 AS

Hans Even Sommerfelt Helle
styreleder

Rune Røinås
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - Andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk gjeldende pr. 31. desember 2025. Årsregnskapet gir et rettviseende bilde av eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Notene er en integrert del av årsregnskapet. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Eiendeler/gjeld som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Inntektsføringstidspunkt

Inntektsføring følger opptjeningstidspunktet. Salg av leiligheter inntektsføres på transaksjonstidspunktet.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden.



Note 2 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser

Lønnskostnader mv

Selskapet har ingen ansatte og det er således ingen lønnskostnad.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	32 478 232	32 478 232
= Anskaffelseskost 31.12.25	32 478 232	32 478 232
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	6 148 001	6 148 001
= Bokført verdi 31.12.25	26 330 231	26 330 231
Årets ordinære avskrivninger	1 135 000	1 135 000
Økonomisk levetid	10-50 år	



Agderbyen 2 AS

Noter til årsregnskapet 2025

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	280 428	168 370
Endring i utsatt skatt	-41 980	-28 058
Skattekostnad ordinært resultat	238 448	140 312
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 083 852	638 082
Permanente forskjeller	0	-298
Endring i midlertidige forskjeller	190 822	127 534
Skattepliktig inntekt	1 274 674	765 318
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	280 428	168 370
Sum betalbar skatt i balansen	280 428	168 370

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	980 593	1 171 416	190 822
Sum	980 593	1 171 416	190 822
Grunnlag for utsatt skatt	980 593	1 171 416	190 822
Utsatt skatt (22 %)	215 731	257 711	41 981

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01	324 134	319 783	2 705 925	3 349 842
Årets resultat	0	0	845 404	845 404
Egenkapital pr 31.12	324 134	319 783	3 551 329	4 195 246

Note 6 Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld med forfall >5 år	2025 14 465 000
------------------------------------	---------------------------

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 21 355 558. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 26 330 231.



Agderbyen 2 AS

Noter til årsregnskapet 2025

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Agderbyen 2 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	324 134	1,0	324 134
Sum	324 134		324 134

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
HR Eiendom AS	324 134	100,0	100,0