



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Haugenes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

### 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, 03.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	2 137 447	1 217 856
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 137 447</b>	<b>1 217 856</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 137 447</b>	<b>-1 217 856</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap	2	1 000 396	4 048 893
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	8 219 418	6 589 246
Annen renteinntekt		111 412	78 709
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 331 225</b>	<b>10 716 848</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 527 052	1 360 737
Annen rentekostnad		4 382 637	2 707 086
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 909 689</b>	<b>4 067 823</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 421 536</b>	<b>6 649 025</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 284 089</b>	<b>5 431 169</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>1 284 089</b>	<b>5 431 169</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 284 089</b>	<b>5 431 169</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 284 089</b>	<b>5 431 169</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til/fra annen egenkapital		1 284 089	5 431 169
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 284 089</b>	<b>5 431 169</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	57 189 575	59 099 622
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	3	122 801 486	115 658 680
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>179 991 062</b>	<b>174 758 303</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>179 991 062</b>	<b>174 758 303</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		572 667	2 796 535
<b>Sum fordringer</b>		<b>572 667</b>	<b>2 796 535</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 258 531	2 180 614
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 258 531</b>	<b>2 180 614</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 831 198</b>	<b>4 977 149</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>182 822 260</b>	<b>179 735 452</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (10 000 aksjer á kr 1 000)	5	10 000 000	10 000 000



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Overkurs	4	20 103 810	20 103 810
Annen innskutt egenkapital	4	1 658 840	1 658 840
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31 762 650</b>	<b>31 762 650</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	48 878 202	47 594 112
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 878 202</b>	<b>47 594 112</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>80 640 852</b>	<b>79 356 762</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	6	6 905 007	7 838 202
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 905 007</b>	<b>7 838 202</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	60 500 000	35 500 000
Langsiktig konserngjeld	3	27 669 858	26 142 806
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>88 169 858</b>	<b>61 642 806</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>95 074 864</b>	<b>69 481 008</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 610 063	18 728 834
Leverandørgjeld		675 063	11 503 307
Annen kortsiktig gjeld		821 417	665 541
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 106 544</b>	<b>30 897 681</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>102 181 408</b>	<b>100 378 689</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>182 822 260</b>	<b>179 735 452</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 445128

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Haugenes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

#### 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 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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 995 927 586  
AGDERBYEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	2 137 447	1 217 856
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 137 447</b>	<b>1 217 856</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 137 447</b>	<b>-1 217 856</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap	2	1 000 396	4 048 893
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	8 219 418	6 589 246
Annen renteinntekt		111 412	78 709
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 331 225</b>	<b>10 716 848</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 527 052	1 360 737
Annen rentekostnad		4 382 637	2 707 086
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 909 689</b>	<b>4 067 823</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 421 536</b>	<b>6 649 025</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 284 089</b>	<b>5 431 169</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>1 284 089</b>	<b>5 431 169</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 284 089</b>	<b>5 431 169</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 284 089</b>	<b>5 431 169</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til/fra annen egenkapital		1 284 089	5 431 169
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 284 089</b>	<b>5 431 169</b>



Organisasjonsnr: 995 927 586  
AGDERBYEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	2	57 189 575	59 099 622
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	3	122 801 486	115 658 680
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>179 991 062</b>	<b>174 758 303</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>179 991 062</b>	<b>174 758 303</b>

#### Omløpsmidler Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		572 667	2 796 535
<b>Sum fordringer</b>		<b>572 667</b>	<b>2 796 535</b>

##### Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		
---	---	--	--

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 258 531	2 180 614
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 258 531</b>	<b>2 180 614</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 831 198</b>	<b>4 977 149</b>

**SUM EIENDELER 182 822 260 179 735 452**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (10 000 aksjer á kr 1 000)	5	10 000 000	10 000 000
Overkurs	4	20 103 810	20 103 810
Annen innskutt egenkapital	4	1 658 840	1 658 840
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31 762 650</b>	<b>31 762 650</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	48 878 202	47 594 112
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 878 202</b>	<b>47 594 112</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>80 640 852</b>	<b>79 356 762</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelses	6	6 905 007	7 838 202
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>6 905 007</b>	<b>7 838 202</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	60 500 000	35 500 000
Langsiktig konserngjeld	3	27 669 858	26 142 806
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>88 169 858</b>	<b>61 642 806</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>95 074 864</b>	<b>69 481 008</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 610 063	18 728 834
Leverandørgjeld		675 063	11 503 307
Annen kortsiktig gjeld		821 417	665 541
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 106 544</b>	<b>30 897 681</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>102 181 408</b>	<b>100 378 689</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>182 822 260</b>	<b>179 735 452</b>



Organisasjonsnr: 995 927 586  
AGDERBYEN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**KPMG AS**  
Quadrum – Vestre Strandgate 67  
N-4812 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Agderbyen Eiendomsutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Agderbyen Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: PSMON-V3ESA-4KMX1-1JK4D-066UG-KACMI



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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kristiansand,

KPMG AS

Øystein M. Ore  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: PSMON-V3ESA-4KMX1-1JK4D-066UG-KACMI



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Ore, Øystein Mikal**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1054110

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-18 12:36:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PSM0N-V3ESA-4KMXT-1JK4D-Q66UG-KACMI

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Årsregnskap 2024

## Agderbyen Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 995 927 586



## Agderbyen Eiendomsutvikling AS

### RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	1	2 137 447	1 217 856
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>2 137 447</b>	<b>1 217 856</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 137 447</b>	<b>-1 217 856</b>
Inntekt fra investering i datterselskap	2	1 000 396	4 048 893
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	8 219 418	6 589 246
Annen renteinntekt		111 412	78 709
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-1 527 052	-1 360 737
Annen rentekostnad		-4 382 637	-2 707 086
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 284 089</b>	<b>5 431 169</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>1 284 089</b>	<b>5 431 169</b>
Disponering (dekning) av årsresultatet			
Avsatt til/fra annen egenkapital		1 284 089	5 431 169
<b>Sum disponert (dekket)</b>		<b>1 284 089</b>	<b>5 431 169</b>



## Agderbyen Eiendomsutvikling AS

### BALANSE PR. 31.12.

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	2	57 189 575	59 099 622
Lån til foretak i samme konsern	3	122 801 486	115 658 680
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>179 991 062</b>	<b>174 758 303</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>179 991 062</b>	<b>174 758 303</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		572 667	2 796 535
<b>Sum fordringer</b>		<b>572 667</b>	<b>2 796 535</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 258 531	2 180 614
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 831 198</b>	<b>4 977 149</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>182 822 260</b>	<b>179 735 452</b>



## Agderbyen Eiendomsutvikling AS

### BALANSE PR. 31.12.

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (10 000 aksjer á kr 1 000)	5	10 000 000	10 000 000
Overkurs	4	20 103 810	20 103 810
Annen innskutt egenkapital	4	1 658 840	1 658 840
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31 762 650</b>	<b>31 762 650</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	48 878 202	47 594 112
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 878 202</b>	<b>47 594 112</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>80 640 852</b>	<b>79 356 762</b>
GJELD			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	6	6 905 007	7 838 202
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>6 905 007</b>	<b>7 838 202</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	60 500 000	35 500 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	27 669 858	26 142 806
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>88 169 858</b>	<b>61 642 806</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 610 063	18 728 834
Leverandørgjeld		675 063	11 503 307
Annen kortsiktig gjeld		821 417	665 541
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 106 544</b>	<b>30 897 681</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>102 181 408</b>	<b>100 378 689</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>182 822 260</b>	<b>179 735 452</b>



## Agderbyen Eiendomsutvikling AS

### BALANSE PR. 31.12.

Kristiansand, 13.02.2025  
Styret i Agderbyen Eiendomsutvikling AS

---

Gunnar Kulia  
Styreleder

---

Jan Omli Larsen  
Styremedlem

---

Jorunn Terjesen Aarrestad  
Styremedlem

---

Kristin Gustavsen  
Styremedlem

---

Håvard Bjorå  
Styremedlem

---

Asbjørn Udjus  
Styremedlem

---

Kristoffer Haugenes  
Daglig leder



Agderbyen Eiendomsutvikling AS

995 927 586

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak. Investeringen vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning er nødvendig. Konsernbidrag til datterselskap, med fradrag for skatt, føres som økt kostpris for aksjene. Utbytte/ konsernbidrag inntektsføres samme år som det er avsatt i datterselskapet/ tilknyttet selskap. Når utbytte/ konsernbidrag som vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, anses den overskytende dels om tilbakebetaling av investert kapital, og fratrekkes investeringens verdi i balansen.

Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap føres som finansinntekt.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Konsernregnskap

I samsvar med unntaksbestemmelsene for små foretak utarbeides det ikke konsernregnskap.

## Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ingen ansatte, og ingen lønnskostnader for året.

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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



## Agderbyen Eiendomsutvikling AS

995 927 586

### Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretningskontor	Eier-/ stemme andel
Agderbyen 6 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 7 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 9 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 10 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 11 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 13 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 14 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 22 A AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 22B AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 24 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 25 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 27 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 28 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 31 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 32 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen 33 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen Felt O AS	Kristiansand	100%
Agderbyen KHOB 1 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen KHOB 2 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen KHOB 3 AS	Kristiansand	100%
Agderbyen KHOB 4 AS	Kristiansand	100%

### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer	
	2024	2023
Selskap i samme konsern	122 801 486	115 658 680
<b>Sum</b>	<b>122 801 486</b>	<b>115 658 680</b>

	Langsiktig gjeld	
	2024	2023
Aksjonærlån	27 669 858	26 142 806
<b>Sum</b>	<b>27 669 858</b>	<b>26 142 806</b>

De konserninterne fordringene forrentes årlig. Renteinntektene utgjorde kr. 8 219 418 i 2024 og kr. 6 589 246 i 2023.

Den konserninterne gjelden forrentes årlig. Rentekostnadene utgjorde kr. 1 527 052 i 2024 og kr. 1 360 737 i 2023.



## Agderbyen Eiendomsutvikling AS

995 927 586

### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	10 000 000	20 103 810	1 658 840	47 594 112	79 356 762
Årets resultat	0	0	0	1 284 089	1 284 089
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>10 000 000</b>	<b>20 103 810</b>	<b>1 658 840</b>	<b>48 878 202</b>	<b>80 640 852</b>

### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

#### Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2024

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

### Note 6 Andre avsetninger for forpliktelser

Andre avsetninger for forpliktelser på NOK-6 905 007 under langsiktig gjeld refererer til selskapets fremtidige forpliktelser vedr. infrastruktur og sulfidhåndtering knyttet til solgte aksjeselskaper og deres tomter. En forpliktelse som ansees tilstrekkelig avsatt for, under den forutsetning av at de tiltak som iverksettes fungerer som forutsatt.

### Note 7 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Langsiktig gjeld sikret ved pant	-60 500 000	-35 500 000
Kortsiktig gjeld sikret ved pant	-5 610 063	-18 728 834

Den langsiktige gjelden nedbetales med 50% av nettoprovenyen ved salg av aksjer i datterselskap.

Ubenyttet del av kassekreditten per 31.12.2024 er MNOK 19,4.

Samlet bokført verdi av pantsatte tomter er: kr 148 486 308.

Avtalen vedr. bygging av infrastruktur på tomteområdet KIL5 er tegnet med morselskapet i konsernet og deler av leverandørgjelden per årsslutt i fjor og i år knytter seg til dette. Denne utviklingskostnaden faktureres videre til det enkelte tomteselskap.



## Agderbyen Eiendomsutvikling AS

995 927 586

### Note 8 Skatt

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

	2024	2023	Endring
Gevinst – og tapskonto	84 289	105 362	21 072
<b>Sum</b>	<b>84 289</b>	<b>105 362</b>	<b>21 072</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-23 011 143	-23 315 909	-304 766
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	22 926 853	23 210 547	283 694
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Årets skattekostnad	2024	2023
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 284 089	5 431 169
Permanente forskjeller	-1 000 396	-4 048 893
Endring i midlertidige forskjeller	21 072	26 340
Anvendelse av fremførbart underskudd	-304 766	-1 408 616
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Agderbyen Eiendomsutvikli...kap 2024 til signering

Name Date  
**Haugenes, Kristoffer** 2025-02-14

Identification

 bankID™ Haugenes, Kristoffer

Name Date  
**Aarrestad, Jorunn Terjesen** 2025-02-14

Identification

 bankID™ Aarrestad, Jorunn Terjesen

Name Date  
**Larsen, Jan Omli** 2025-02-14

Identification

 bankID™ Larsen, Jan Omli

Name Date  
**Udjus, Asbjørn** 2025-02-13

Identification

 bankID™ Udjus, Asbjørn

Name Date  
**Gustavsen, Kristin** 2025-02-15

Identification

 bankID™ Gustavsen, Kristin

Name Date  
**Bjørå, Håvard** 2025-02-14

Identification

 bankID™ Bjørå, Håvard

Name Date  
**Kulia, Gunnar** 2025-02-13

Identification

 bankID™ Kulia, Gunnar



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