



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	999 569 684
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KANALBYEN PARTNER AS
Forretningsadresse:	Gravane 4 4610 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Jessica Richter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	288 547	225 626
Sum kostnader		288 547	225 626
Driftsresultat		-288 547	-225 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	14 036 377	11 935 523
Sum finansinntekter		14 036 377	11 935 523
Netto finans		14 036 377	11 935 523
Ordinært resultat før skattekostnad		13 747 830	11 709 897
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-63 481	-49 637
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 811 311	11 759 534
Årsresultat		13 811 311	11 759 534
Overføringer og disponeringer			
Overført til fond for vurderingsforskjeller		14 036 377	-13 064 477
Ordinært utbytte		0	24 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-225 066	824 011
Sum overføringer og disponeringer		13 811 311	11 759 534



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	276 238	212 757
Sum immaterielle eiendeler		276 238	212 757
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	161 709 591	147 673 214
Sum finansielle anleggsmidler		161 709 591	147 673 214
Sum anleggsmidler		161 985 829	147 885 971
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	26 529	25 024 117
Sum fordringer		26 529	25 024 117
Sum omløpsmidler		26 529	25 024 117
SUM EIENDELER		162 012 358	172 910 088
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,10	40 020 000	40 020 000
Overkurs	10	39 491 749	39 491 749
Sum innskutt egenkapital		79 511 749	79 511 749
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	10	81 679 591	67 643 214
Annen egenkapital	10	465 078	690 144
Sum opptjent egenkapital		82 144 669	68 333 358



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		161 656 418	147 845 107
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	46 921	7 192
Utbytte			24 000 000
Annen kortsiktig gjeld	7	309 021	1 057 791
Sum kortsiktig gjeld		355 942	25 064 983
Sum gjeld		355 942	25 064 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		162 012 360	172 910 090



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	2	269 900 556	213 502 388
Leieinntekt		324 939	661 052
Sum inntekter		270 225 495	214 163 440
Kostnader			
Varekostnad og underleverandør	2	208 230 398	295 907 419
Endring i prosjekt i arbeid	2	41 614 776	-99 744 321
Lønnskostnad	3	846 528	1 171 518
Avskrivning på varige driftsmidler	4	128 953	111 476
Annen driftskostnad	3	2 447 201	1 867 459
Sum kostnader		253 267 856	199 313 551
Driftsresultat		16 957 639	14 849 889
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	0	0
Annen renteinntekt		753 381	227 439
Sum finansinntekter		753 381	227 439
Annen rentekostnad		295	809
Sum finanskostnader		295	809
Netto finans		753 086	226 630
Ordinært resultat før skattekostnad		17 710 725	15 076 519
skattekostnad	6	3 899 414	3 316 985
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 811 311	11 759 534
Årsresultat		13 811 311	11 759 534
Overføringer og disponeringer			
Overført til fond for vurderingsforskjeller		14 036 377	-13 064 477
overført til/fra annen egenkapital		-225 066	824 011
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	24 000 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		13 811 311	11 759 534



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	8 611 089	4 590 268
Andre langforsiktede fordringer		10 642 818	4 548 617
Sum varige driftsmidler		19 253 907	9 138 885
Sum anleggsmidler		19 253 907	9 138 885
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt i arbeid	2	355 231 670	396 846 446
Sum varer		355 231 670	396 846 446
Fordringer			
Kundefordringer	2	206 873 244	442 840 788
Kundefordringer	2		
Andre kortsiktige fordringer	7	2 618 796	2 103 375
Sum fordringer		209 492 040	444 944 163
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	8	9 359 192	5 641 960
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 359 192	5 641 960
Sum omløpsmidler		574 082 902	847 432 569
SUM EIENDELER		593 336 809	856 571 454

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,10	40 020 000	40 020 000
Overkurs	10	39 491 749	39 491 749
Sum innskutt egenkapital		79 511 749	79 511 749
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	10	81 679 591	67 643 214
Fond	10	465 078	690 144
Sum opptjent egenkapital		82 144 669	68 333 358
Sum egenkapital		161 656 418	147 845 107
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	15 604 799	11 705 385
Sum avsetninger for forpliktelser		15 604 799	11 705 385
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig banklån	11	146 689 091	225 315 687
Sum annen langsiktig gjeld		146 689 091	225 315 687
Sum langsiktig gjeld		162 293 890	237 021 072
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	220 844 706	406 772 387
Leverandørgjeld	7	38 113 246	34 199 416
Skyldige offentlige avgifter		220 782	286 146
Utbytte			24 000 000
Annen kortsiktig gjeld	7	10 207 767	6 447 326
Sum kortsiktig gjeld		269 386 501	471 705 275
Sum gjeld		431 680 391	708 726 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		593 336 809	856 571 454



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

KP Styrets beretning 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Knoph, Sven Erik	BANKID MOBILE	2024-04-19 06:40 GMT+02
Johannessen, Alle Kristian	BANKID	2024-04-17 16:15 GMT+02
Ugland, Johan Martin	BANKID MOBILE	2024-04-17 14:55 GMT+02
Reisænen, Ann-Lisbeth	BANKID MOBILE	2024-04-17 09:36 GMT+02
Udjus, Asbjørn	BANKID	2024-04-17 07:51 GMT+02
MORTENSEN, MONA ANITA	BANKID	2024-04-19 09:07 GMT+02



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

External reference: 3C011D16F38741619A4405F1D8CECBA5

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 10:59:12



Årsberetning for 2023 Kanalbyen Partner AS

Virksomhetens art og lokalisering

Kanalbyen Partner AS ble etablert i 2013 og har forretningskontor i Kristiansand. Konsernet ble etablert for å utvikle eiendom lokalisert til Silokaia i Kristiansand.

Kort om aktiviteten

Konsernet hadde salgsstart på første byggetrinn i 2016. Pr mai 2023 er de tre første byggetrinn, med totalt 300 leiligheter ferdigstilt og overlevert.

Høsten 2022 begynte grunnarbeidene på fjerde byggetrinn – De tre søstre. Det består av 106 leiligheter hvorav 94 leiligheter er solgt. Dette byggetrinnet skal være ferdig i andre kvartal 2025.

Det er utført betydelige infrastrukturarbeider i området.

Peisestuen på Odderøya er ferdigstilt. Kanalen ble åpnet og overlevert Kristiansand kommune våren 2023.

Fjellhallen ble ferdigstilt høsten 2022 og satt i drift desember 2022. Fjellhallen dekker beboerparkering og reguleringsplanens krav til gjesteparkering.

Redegjørelse for årsregnskapet

Konsernet 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.

Kontantstrøm kommer frem av kontantstrømoppstilling. Avvik knyttet til kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultat knytter seg primært til overlevering og oppgjør for leiligheter i trinn 3, som bokføres etter løpene avregning. Likviditetssituasjonen vurderes som tilfredsstillende.

Foretakets utsikter

Kanalbyen er blitt godt mottatt i markedet. Konsernet 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.



Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 10:59:12



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

Document ID:
3C011D18F58741613A4400F1D5CE0BA0



Finansiell risiko

Konsernet er eksponert for endringer i rentemarkedet og i noen grad av valuta. 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 bolig- 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 161,6 mill.kr.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Resultatdisponering kommer frem av resultatregnskapet.

Styret mener at selskapet har en forsvarlig egenkapital hensyntatt risiko og fremtidig drift i selskapet. Det er ikke foreslått utbytte pr 31.12.2023.

Arbeidsmiljø

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

Likestilling/Organisasjon

Selskapet har ikke egne ansatte. Daglig leder i Kanalbyen Eiendom AS ivaretar også funksjonen som daglig leder i morselskapet.

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



Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 10:59:12

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

Document ID:
3C011D18F55741819A4400F1D5CE0BA0



Forsikring

Selskapet har ikke tegnet forsikring for styremedlemmer eller daglig leder mht ansvar overfor foretaket eller tredjepersoner.

Ytre miljø

Krav til ytre miljø for de arbeider som er 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 2023 inngår i Kanalbyen sin rapportering som vil bli publisert på selskapets sin hjemmeside.

Kristiansand, 19. april 2024

Bjørn Vedal
Styremedlem

Johan Martin Ugland
Styreleder

Asbjørn Udjus
Styremedlem

Mona Anita Mortensen
Styremedlem

Atle Johannessen
Styremedlem

Ann-Lisbeth Reisaenen
Styremedlem

Sven Erik Knoph
Daglig leder



Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 10:59:12



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

Document ID:
3C011D18F58741819A4400F1D5C8C8A6



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

KP Årsregnskap 2023 Endelig versjon.pdf

Name	Method	Signed at
Knoph, Sven Erik	BANKID MOBILE	2024-04-19 06:40 GMT+02
Johannessen, Alle Kristian	BANKID	2024-04-17 16:12 GMT+02
Ugland, Johan Martin	BANKID MOBILE	2024-04-17 14:54 GMT+02
Reisænen, Ann-Lisbeth	BANKID MOBILE	2024-04-17 09:36 GMT+02
Udjus, Asbjørn	BANKID	2024-04-17 07:52 GMT+02
MORTENSEN, MONA ANITA	BANKID	2024-04-19 09:06 GMT+02



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

External reference: BB15AA6B759B43F1A30E4404E1FDA077

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:00:10



KANALBYEN PARTNER AS - KONSERN

RESULTATREGNSKAP 2023

Morselskap			Konsern	
2022	2023	Note	2023	2022
Driftsinntekter og -kostnader				
0	0		269 900 556	213 502 388
0	0		324 939	661 052
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>270 225 495</u>	<u>214 163 440</u>
Driftskostnader og underleveranser				
0	0	2	208 230 398	295 907 419
0	0	2	41 614 776	-99 744 321
0	0	3	846 528	1 171 518
0	0	4	128 953	111 476
225 626	288 547	3	2 447 201	1 867 459
<u>225 626</u>	<u>288 547</u>		<u>253 267 856</u>	<u>199 313 551</u>
-225 626	-288 547		16 957 639	14 849 889
Finansinntekter og -kostnader				
11 935 523	14 036 377	5	0	0
0	0		753 381	227 439
0	0		-295	-809
<u>11 935 523</u>	<u>14 036 377</u>		<u>753 086</u>	<u>226 630</u>
<u>11 709 897</u>	<u>13 747 830</u>		<u>17 710 725</u>	<u>15 076 519</u>
49 637	63 481	6	-3 899 414	-3 316 985
<u>11 759 534</u>	<u>13 811 311</u>		<u>13 811 311</u>	<u>11 759 534</u>
Disponering av årsresultat				
-13 064 477	14 036 377		14 036 377	-13 064 477
824 011	-225 066		-225 066	824 011
24 000 000	0		0	24 000 000
<u>11 759 534</u>	<u>13 811 311</u>		<u>13 811 311</u>	<u>11 759 534</u>

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:00:10

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.Document ID:
BB15AA6E700B49F1A30E1104E1FDA077



KANALBYEN PARTNER AS - KONSERN

BALANSE 31.12.2023

Morselskap		EIEDELER		Konsern	
2022	2023		Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
212 757	276 238	Utsatt skattefordel	6	0	0
<u>212 757</u>	<u>276 238</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anleggsmidler					
147 673 214	161 709 591	Investeringer i datterselskap	5	0	0
<u>147 673 214</u>	<u>161 709 591</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>0</u>
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	6 611 089	4 590 268
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.		0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer		<u>10 642 818</u>	<u>4 548 617</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum varige driftsmidler		<u>19 253 907</u>	<u>9 138 885</u>
<u>147 885 971</u>	<u>161 985 829</u>	Sum anleggsmidler		<u>19 253 907</u>	<u>9 138 885</u>
OMLØPSMIDLER					
0	0	Prosjekt i arbeid	2	395 231 670	396 846 446
Fordringer					
0	0	Kundefordringer	2	206 873 244	442 840 788
25 024 117	26 529	Andre kortsiktige fordringer	7	<u>2 618 796</u>	<u>2 103 375</u>
<u>25 024 117</u>	<u>26 529</u>	Sum fordringer		<u>209 492 040</u>	<u>444 944 163</u>
2	2	Banklånsskudd	8	9 359 192	5 641 960
<u>25 024 119</u>	<u>26 531</u>	Sum omløpsmidler		<u>574 082 902</u>	<u>847 432 569</u>
<u>172 910 090</u>	<u>162 012 360</u>	SUM EIEDELER		<u>593 336 809</u>	<u>856 571 454</u>

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:00:10

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.Document ID:
BB15AA6E700B49F1A30E1104E1FDA077



KANALBYEN PARTNER AS - KONSERN

BALANSE 31.12.2023

Morselskap		Konsern			
2022	2023	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
		Innskutt egenkapital			
40 020 000	40 020 000	Aksjekapital	9, 10	40 020 000	40 020 000
39 491 749	39 491 749	Overkurs	10	39 491 749	39 491 749
79 511 749	79 511 749	Sum innskutt egenkapital		79 511 749	79 511 749
		Opptjent egenkapital			
67 643 214	81 679 591	Fond for vurderingsforskjeller	10	81 679 591	67 643 214
690 144	465 078	Annen egenkapital	10	465 078	690 144
68 333 358	82 144 669	Sum opptjent egenkapital		82 144 669	68 333 358
147 845 107	161 656 418	Sum egenkapital		161 656 418	147 845 107
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
0	0	Utsatt skatt	6	15 604 799	11 705 385
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		15 604 799	11 705 385
		Annen langsiktig gjeld			
0	0	Langsiktige banklån	11	146 689 091	225 315 687
0	0	Sum langsiktig gjeld		146 689 091	225 315 687
		Kortsiktig gjeld			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	220 644 706	406 772 387
7 192	46 921	Leverandørgjeld	7	38 113 246	34 199 416
0	0	Betalbar skatt	6	0	0
0	0	Skyldige offentlige avgifter		220 782	286 146
24 000 000	0	Avsatt utbytte		0	24 000 000
1 057 791	309 021	Annen kortsiktig gjeld	7	10 207 767	6 447 326
25 064 983	355 942	Sum kortsiktig gjeld		269 386 501	471 705 275
25 064 983	355 942	Sum gjeld		431 680 391	708 726 347
172 910 090	162 012 360	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		593 336 809	856 571 454

Kristiansand, 19.04.2024
Styret i Kanalbyen Partner ASJohan Martin Ugland
styrelederAnn-Lisbeth Reissænen
styremedlemMona Anita Mortensen
styremedlemAsbjørn Udjus
styremedlemAtle Kristian Johannessen
styremedlemBjørn Roar Opheim Vedal
styremedlemSven Erik Knoph
daglig leder

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:00:10

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.Document ID:
BB15AA6E700B49F1A30E1104E1FDA077



Kanalbyen Partner AS
Kontantstrømsoppstilling

Månedskap		Kontanter	
2023	2022	2023	2022
KONTANTER (STRØMMEDE FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER)			
11 700 807	13 747 830	17 730 725	15 076 519
0	0	0	0
0	0	128 953	114 476
-11 825 523	-14 036 377	235 967 948	-212 554 328
2 426	31 729	41 634 776	80 744 321
233 201	248 818	3 933 830	5 543 910
0	0	-26 934 545	-600 872
		272 421 285	-292 267 626
KONTANTER (STRØMMEDE FRA INVESTISJONSAKTIVITETER)			
0	0	-4 140 775	-55 000
0	0	-4 140 775	-55 000
KONTANTER (STRØMMEDE FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER)			
0	0	0	327 503 430
0	0	-204 504 227	-28 321 789
0	0	-264 504 227	277 241 641
0	0	3 737 230	-15 020 986
2	2	5 641 960	10 662 985
2	2	9 208 192	5 641 960
2	2	9 208 192	5 641 960
0	0	0	0

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:00:10



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

Document ID:
BB15AA6E700B49F1A30E1104E1FDA077



KANALBYEN PARTNER AS

Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskaps praksis.

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.

Konsernregnskapet omfatter Kanalbyen Partner AS og Kanalbyen Eiendom AS. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for alle transaksjoner i alle selskaper som inngår i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværender mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Investeringer i datterselskap er vurdert etter egenkapitalmetoden hvor investeringen er vurdert til investors del av egenkapital, og andel av årsresultatet resultatføres. Investeringer er vurdert til anskaffelseskost på kjøpsdøypunktet. Resultatandelen kalkulert utbetales tillegges investeringen i balansen. Ved beregning av resultatandelen er det hensyntatt mer/mindreverdier på kjøpsdøypunktet og internerinvesteringer.

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

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konserndrag, 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.

Note 2 Prosjekter

Kundefordringer	2023	2022
Kundefordringer	73 244	740 788
Oppjente inntekter	206 800 000	442 100 000
Bokført verdi per 31.12.	206 873 244	442 840 788

Herav med forfall senere enn ett år etter balansedato

Oppjente inntekter per 31.12. representerer arbeid under utførelse vurdert til løpende avregning med fortløpende basert på estimert fremdrift.

Prosjekter i arbeid	2023	2022
Inngående balanse 01.01.	398 846 446	297 102 125
Byggekostnader	208 511 287	295 244 321
Solgte boliger kostnadsført	-250 126 063	-195 500 000
Utgående balanse 31.12.	355 231 670	398 846 446

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

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:00:10



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

Document ID:
BB15AA6E700B49F1A30E1104E1FDA077



KANALBYEN PARTNER AS

Noter til regnskapet 2023

Note 3 Lønnskostnad, antall ansatte, honorar, lån til ansatte m.m.

Morselskap		Lønnskostnader	Konsern	
2022	2023		2023	2022
-	-	Lønn	2 190 009	2 124 608
-	-	Folkestrygdavgift	412 192	351 789
-	-	Pensjonskostnader	393 572	374 100
-	-	Andre ytelser	46 759	36 886
-	-	Sum	3 042 532	2 889 384
-	-	Herav balanseført på prosjekt	2 196 004	1 717 646
-	-	Sum kostnadsført lønn	846 528	1 171 518
-	-	Anbill årsverk syvessett i regnskapsåret	2	2

Ytelser til ledende personer		Lønn og andre ytelser	
Daglig leder		1 670 171	

Morselskapet har ikke daglig leder. Daglig leder i Kanalbyen Eiendom AS ivaretar også funksjonen som daglig leder i Kanalbyen Utvikling AS og viderefølges derne kostnaden.

Revisor Honorar til Deloitte AS (inkl. MVA) og samarbeidende selskaper fordelt seg slik.

Morselskap			Konsern	
2022	2023		2023	2022
62 500	64 875	Lovpliktig revisjon	185 500	175 250
62 500	95 250	Teknisk bistand regnskap og skattemelding	291 844	315 125
-	21 200	Andre allsidigstjenester	57 825	54 825
-	-	Annern bistand	40 814	2 875

Note 4 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 897 920	4 897 920
Tilgang	4 149 775	4 149 775
Avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	9 047 695	9 047 695
Akk. avskrivninger 01.01.	307 652	307 652
Akk. avskrivninger 31.12.	436 605	436 605
Bokført verdi per 31.12.	8 611 090	8 611 090
Årets avskrivninger	128 953	128 952
Levetid	50 år	

Note 5 Investering i datterselskap

Firma	Forretnings- kontor	Kostpris	Sjøsne- og eierandel	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Kanalbyen Eiendom AS	Kristiansand	80 030 000	100 %	161 706 591	14 036 377
Selskap regnskapsført etter egenkapitalmetoden		Kanalbyen Eiendom AS			
Opprinnelig anskaffelseskost		80 030 000			
Inngående balanse 01.01.23		147 673 214			
Andel av årets resultat		14 036 377			
Utgående balanse 31.12.23		161 709 591			

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:00:10



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

Document ID:
BB15AA6E700B49F1A30E1104E1FDA077



KANALBYEN PARTNER AS
Noter til regnskapet 2023

Note 6 Skatt

Morselskap

Årets skattekostnad består av:	2023	2022
Skatteeffekt av konsernbidrag	-	-
Endring ubest. skatt	-53 481	-49 637
Sum skattekostnad	-53 481	-49 637

Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Resultat før skattekostnad	13 747 830	11 706 897
Permanente forskjeller	-14 036 377	-11 935 523
Årets skattegrunnlag	288 547	225 626

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2023	2022	Endring
Fremførbart underskudd	-1 295 626	-967 079	-288 547
Midlertidige forskjeller/grunnlag ubest. skatt	-1 295 626	-967 079	-288 547
Ubest. skattefordel (22%)	276 238	212 757	63 481

Konsern

Årets skattekostnad består av:	2023	2022
Betalt skatt	-	-
Endring ubest. skatt	3 899 414	3 316 965
Sum skattekostnad	3 899 414	3 316 965

Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Resultat før skattekostnad	17 710 725	15 078 519
Permanente forskjeller	13 885	884
Endring i midlertidige forskjeller	7 079 768	-72 097 871
Ubnyttet underskudd til fremføring	-	-
Åvskåret rentefradrag	-	-
Årets skattegrunnlag	24 804 378	-57 820 488

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2023	2022	Endring
Driftstillegg	180 393	90 383	70 010
Prosjekt i arbeid	57 453 833	54 124 525	-3 329 408
Regnskapsmessig innlekt til kunnskaps	15 800 000	42 200 000	26 600 000
Andre utestående fordringer	10 842 818	-	-10 842 818
Fremførbart underskudd	-52 830 125	-77 434 502	-24 804 377
Åvskåret rentefradrag til fremføring	-	-	-
Regnskapsmessige avsetninger for forpliktelser	39 703 885	34 225 886	-5 477 997
Midlertidige forskjeller/grunnlag ubest. skatt	70 930 904	53 206 294	-17 724 610
Ubest. skatt (22%)	15 804 799	11 706 385	3 899 414



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

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:00:10

Document ID:
BB15AA6E700B49F1A30E1104E1FDA077



KANALBYEN PARTNER AS

Noter til regnskapet 2023

Note 7 Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

Morselskap

Mellomværende med nærstående parter.

	Annen kortsiktig gjeld		Andre kortsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Kanalbyen Eiendom AS	309 022	1 057 791	-	25 000 000
Sum	309 022	1 857 791	-	25 000 000

Andre kortsiktige fordringen på datterselskap per 31.12.2022 var knyttet til avsett utbytte.

Konsern

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter.

Transaksjon/ transaksjonsgruppe	Motpart	Forhold til motparten		
		2023	2022	
Varekalkylod / varen i arbeid	J.B Uglønd Entreprenør AS	DS til eierselskap	170 700 570	179 834 610
Sum			170 700 570	179 834 610

Mellomværende med nærstående parter.

	Forhold til motparten	Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
		2023	2022	2023	2022
J.B Uglønd Eiendomsutvikling AS	DS til eierselskap	128 400	567 375	-	-
J.B Uglønd Entreprenør AS	DS til eierselskap	37 120 637	32 399 215	-	-
Sum		37 249 037	32 966 590	-	-

Note 8 Bundne midler

Bankinnskudd, kurrenter o.l. omfatter bundne skattefinansmidler som følger.

Morselskap		Konsern		
2023	2022	2023	2022	
-	-	Bundne skattefinansmidler	107 368	107 265

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon per 31.12.

Selskapets aksjekapital består av 30 000 aksjer à kr 1 334. Det er kun én aksjeklasse.

	Aksjer	Eierandel
Kanalbyen Utvikling AS	15 000	50 %
JBU Kanalbyen AS	15 000	50 %

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:00:10



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

Document ID:
BB15AA6E700B49F1A30E1104E1FDA077



KANALBYEN PARTNER AS

Noter til regnskapet 2023

Note 10 Egenkapital

Morselskap	Fond for				
	Aksjekapital	Overkurs	valderings- forskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 01.01.	48 820 000	39 481 748	67 643 214	890 144	147 845 107
Årsresultat	-	-	14 036 377	-225 066	13 811 311
Egenkapital per 31.12.	48 820 000	39 481 748	81 679 591	465 078	161 856 418

Konsern	Fond for				
	Aksjekapital	Overkurs	valderings- forskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 01.01.	40 020 000	39 491 748	67 643 214	890 144	147 845 107
Årsresultat	-	-	14 036 377	-225 066	13 811 311
Egenkapital per 31.12.	40 020 000	39 491 748	81 679 591	465 078	161 856 418

Note 11 Renteberende gjeld, pantstillelser og garantier

Bokført gjeld som er sikret med pant o.l.:

Morselskap		Konsern		
2022	2023	2023	2022	
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	148 889 091	225 315 687
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	220 844 706	406 772 387
-	-	Sum pantsikret gjeld	367 533 797	225 315 687
-	-	Gjeld som løkkes mer enn 5 år etter balansedato	148 889 091	225 315 687

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:

Morselskap		Konsern		
2022	2023	2023	2022	
-	-	Prosjekt i arbeid	355 231 670	356 848 446
-	-	Totalt	355 231 670	356 848 446

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

Sikkerhet konsern

Sparebanken Sør har pantrett i selskaps eiendomsprosjekter inn til 1,5 mrd.

Konsernets finansielle risiko knytter seg primært til gjeld til kredittinstitusjoner. Konsernet har ikke gjeld i utenlandsk valuta og er således ikke eksponert for valutarisiko. Gjeld til kredittinstitusjoner er knyttet til NIBOR, og konsernet er gjennom denne eksponert for endringer i del flyende rentenivået.

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:00:10



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

Document ID:
BB15AA6E700B49F1A30E1104E1FDA077



Deloitte.

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

+47 38 12 27 22
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Kanalbyen Partner AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kanalbyen Partner AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 og konsernet 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

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

© Deloitte AS

Penneo Dokumentnøkkel: 057X7-1BNOU-P07KV-LZ8CJ-3VNUJ-NO8AS



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning
Kanalbyen Partner AS

Ledelsens 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 og konsernets 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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 og konsernets 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 og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 057X7-1BNOL-P07KV-LZ8CJ-3VWJT-NO8AS



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning
Kanalbyen Partner AS

Kristiansand, 19. april 2024
Deloitte AS

Olav. Kr Stokkenes
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 057X7-1BN0U-P07KV-LZ8CJ-3VNUJ-NC8AS



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."

Stokkenes, Olav Kristian

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2172978

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-04-19 10:57:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 057X7-1BNCUJ-P07KV-LZ8CJ-3VNUJ-NO8A5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>