



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sven Erik Knoph  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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, 15.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	269 900 556	213 502 388
Annen driftsinntekt		324 939	661 052
<b>Sum inntekter</b>		<b>270 225 495</b>	<b>214 163 440</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2	41 614 776	-99 744 321
Varekostnad og underleveranser	2	208 230 398	295 907 419
Lønnskostnad	3	846 528	1 171 518
Avskrivning på varige driftsmidler	4	128 953	111 476
Annen driftskostnad	3	2 158 654	1 641 833
<b>Sum kostnader</b>		<b>252 979 309</b>	<b>199 087 925</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 246 186</b>	<b>15 075 515</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		753 381	227 439
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>753 381</b>	<b>227 439</b>
Annen rentekostnad		295	675
Annen finanskostnad			134
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>295</b>	<b>809</b>
<b>Netto finans</b>		<b>753 086</b>	<b>226 630</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>17 999 272</b>	<b>15 302 145</b>
Skattekostnad på resultat	5	3 962 895	3 366 622
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 036 377</b>	<b>11 935 523</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 036 377</b>	<b>11 935 523</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 036 377</b>	<b>11 935 523</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 036 377</b>	<b>11 935 523</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6		25 000 000
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført til/fra annen egenkapital	6	14 036 377	-13 064 477
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 036 377</b>	<b>11 935 523</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	8 611 089	4 590 268
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 611 089</b>	<b>4 590 268</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		10 642 818	4 548 617
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 642 818</b>	<b>4 548 617</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 253 907</b>	<b>9 138 885</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekt i arbeid	2	355 231 670	396 846 446
<b>Sum varer</b>		<b>355 231 670</b>	<b>396 846 446</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		73 244	740 788
Opptjent inntekt	2	206 800 000	442 100 000
Andre kortsiktige fordringer	7	2 901 288	2 079 258
<b>Sum fordringer</b>		<b>209 774 532</b>	<b>444 920 045</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	9 359 190	5 641 958
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 359 190</b>	<b>5 641 958</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>574 365 392</b>	<b>847 408 450</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>593 619 299</b>	<b>856 547 335</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	40 020 000	40 020 000
Overkurs	6	40 010 000	40 010 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>80 030 000</b>	<b>80 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	81 679 591	67 643 214
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>81 679 591</b>	<b>67 643 214</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>161 709 591</b>	<b>147 673 214</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	15 881 037	11 918 142
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>15 881 037</b>	<b>11 918 142</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	10		
Obligasjonslån	10		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	146 689 091	225 315 687
Øvrig langsiktig gjeld	7, 10		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>146 689 091</b>	<b>225 315 687</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>162 570 128</b>	<b>237 233 828</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	220 844 706	406 772 387
Leverandørgjeld	7	38 066 325	34 192 224
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		220 782	286 146
Avsatt utbytte	6, 7		25 000 000
Annen kortsiktig gjeld		10 207 767	5 389 535
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>269 339 580</b>	<b>471 640 292</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>431 909 708</b>	<b>708 874 120</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>593 619 299</b>	<b>856 547 335</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 374578

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sven Erik Knoph  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 22.05.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 911 558 688  
KANALBYEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	269 900 556	213 502 388
Annen driftsinntekt		324 939	661 052
<b>Sum inntekter</b>		<b>270 225 495</b>	<b>214 163 440</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2	41 614 776	-99 744 321
Varekostnad og underleveranser	2	208 230 398	295 907 419
Lønnskostnad	3	846 528	1 171 518
Avskrivning på varige driftsmidler	4	128 953	111 476
Annen driftskostnad	3	2 158 654	1 641 833
<b>Sum kostnader</b>		<b>252 979 309</b>	<b>199 087 925</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 246 186</b>	<b>15 075 515</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		753 381	227 439
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>753 381</b>	<b>227 439</b>
Annen rentekostnad		295	675
Annen finanskostnad			134
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>295</b>	<b>809</b>
<b>Netto finans</b>		<b>753 086</b>	<b>226 630</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>17 999 272</b>	<b>15 302 145</b>
Skattekostnad på resultat	5	3 962 895	3 366 622
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 036 377</b>	<b>11 935 523</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 036 377</b>	<b>11 935 523</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 036 377</b>	<b>11 935 523</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 036 377</b>	<b>11 935 523</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6		25 000 000
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6		



Overført til/fra annen egenkapital	6	14 036 377	-13 064 477
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 036 377</b>	<b>11 935 523</b>



Organisasjonsnr: 911 558 688  
KANALBYEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	8 611 089	4 590 268
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 611 089</b>	<b>4 590 268</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		10 642 818	4 548 617
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 642 818</b>	<b>4 548 617</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 253 907</b>	<b>9 138 885</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekt i arbeid	2	355 231 670	396 846 446
<b>Sum varer</b>		<b>355 231 670</b>	<b>396 846 446</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		73 244	740 788
Opptjent inntekt	2	206 800 000	442 100 000
Andre kortsiktige fordringer	7	2 901 288	2 079 258
<b>Sum fordringer</b>		<b>209 774 532</b>	<b>444 920 045</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	9 359 190	5 641 958
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 359 190</b>	<b>5 641 958</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>574 365 392</b>	<b>847 408 450</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>593 619 299</b>	<b>856 547 335</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	40 020 000	40 020 000
Overkurs	6	40 010 000	40 010 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>80 030 000</b>	<b>80 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	81 679 591	67 643 214
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>81 679 591</b>	<b>67 643 214</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>161 709 591</b>	<b>147 673 214</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	15 881 037	11 918 142
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>15 881 037</b>	<b>11 918 142</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	10		
Obligasjonslån	10		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	146 689 091	225 315 687
Øvrig langsiktig gjeld	7, 10		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>146 689 091</b>	<b>225 315 687</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>162 570 128</b>	<b>237 233 828</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>			
Leverandørgjeld	7	220 844 706	406 772 387
Betalbar skatt	5	38 066 325	34 192 224
Skyldige offentlige avgifter		220 782	286 146
Avsatt utbytte	6, 7		25 000 000
Annen kortsiktig gjeld		10 207 767	5 389 535
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>269 339 580</b>	<b>471 640 292</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>431 909 708</b>	<b>708 874 120</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>593 619 299</b>	<b>856 547 335</b>



Organisasjonsnr: 911 558 688  
KANALBYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Deloitte.

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

+47 38 12 27 22  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Kanalbyen Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kanalbyen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 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, og
- gir årsregnskapet 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.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten, bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

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](http://www.deloitte.no) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: 764HT-0BVA3-6LGY8-435Z2-G84BZ-754NK



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning  
Kanalbyen Eiendom AS

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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, 19. april 2024  
Deloitte AS

**Olav. Kr Stokkenes**  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: 764HT-0BVA3-6LGY8-435Z2-G84BZ-754NK



# 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: 764HT-0BVA3-6LGY8-435Z2-G84BZ-7S4NK

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>



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### KE Årsregnskap 2023 Endelig versjon.pdf

Name	Method	Signed at
Knoph, Sven Erik	BANKID MOBILE	2024-04-19 06:39 GMT+02
Johannessen, Alle Kristian	BANKID	2024-04-17 15:51 GMT+02
Ugland, Johan Martin	BANKID MOBILE	2024-04-17 14:53 GMT+02
Reisænen, Ann-Lisbeth	BANKID MOBILE	2024-04-17 09:34 GMT+02
Udjus, Asbjørn	BANKID	2024-04-17 07:53 GMT+02
MORTENSEN, MONA ANITA	BANKID	2024-04-19 09:04 GMT+02



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

External reference: EA70C277F4774FC98DFAB8E4B5960D8E

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:01:34



## Årsregnskap 2023

**Kanalbyen Eiendom AS**  
911 558 688

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:01:34



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

Document ID:  
EA70C277F1774FC88DFAB8E1B0960D5E



## Kanalbyen Eiendom AS

## Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
2	Salgsinntekt	269 900 556	213 502 388
	Annen driftsinntekt	324 939	661 052
	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>270 225 495</b>	<b>214 163 440</b>
2	Varekostnad og underleveranser	208 230 398	295 907 419
2	Endring i prosjekt i arbeid	41 614 776	-99 744 321
3	Lønnskostnad	846 528	1 171 518
4	Avskrivning på varige driftsmidler	128 953	111 476
3	Annen driftskostnad	2 158 654	1 641 833
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>252 979 309</b>	<b>199 087 925</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>17 246 186</b>	<b>15 075 515</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
	Annen renteinntekt	753 381	227 439
	Annen rentekostnad	-295	-675
	Annen finanskostnad	0	-134
	<b>Netto finansresultat</b>	<b>753 086</b>	<b>226 630</b>
	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>17 999 272</b>	<b>15 302 145</b>
5	Skattekostnad på resultat	-3 962 895	-3 366 622
	<b>Resultat</b>	<b>14 036 377</b>	<b>11 935 523</b>
	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>14 036 377</b>	<b>11 935 523</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
6	Foreslått avsatt utbytte	0	25 000 000
6	Overført til/fra annen egenkapital	14 036 377	-13 064 477
	<b>Sum overføringer</b>	<b>14 036 377</b>	<b>11 935 523</b>

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:01:34

This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.Document ID:  
EA70C277F1774FC88DFAB8E1E6U960D5E



## Kanalbyen Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

NOTE	EIENDELER	2023	2022
	<b>Anleggsmidler</b>		
	<b>Varige driftsmidler</b>		
4	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8 611 089	4 590 268
	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>8 611 089</b>	<b>4 590 268</b>
	<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
	Andre langsiktige fordringer	10 642 818	4 548 617
	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>10 642 818</b>	<b>4 548 617</b>
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>19 253 907</b>	<b>9 138 885</b>
	<b>Omløpsmidler</b>		
2	Prosjekt i arbeid	355 231 670	396 646 446
	<b>Fordringer</b>		
2	Opptjent inntekt	206 800 000	442 100 000
	Kundefordringer	73 244	740 788
7	Andre kortsiktige fordringer	2 901 288	2 079 258
	<b>Sum fordringer</b>	<b>209 774 532</b>	<b>444 920 045</b>
8	Bankinnskudd, kontanter o.l.	9 359 190	5 641 958
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>574 365 392</b>	<b>847 408 450</b>
	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>593 619 299</b>	<b>856 547 335</b>

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:01:34



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

Document ID:  
EA70C277F1774FC88DFAB8E1E0960D5E



## Kanalbyen Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2023	2022
	<b>Egenkapital</b>		
	Innskutt egenkapital		
6, 9	Aksjekapital	40 020 000	40 020 000
6	Overkurs	40 010 000	40 010 000
	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>80 030 000</b>	<b>80 030 000</b>
	Opptjent egenkapital		
6	Annen egenkapital	81 679 591	67 643 214
	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>81 679 591</b>	<b>67 643 214</b>
	<b>Sum egenkapital</b>	<b>161 709 591</b>	<b>147 673 214</b>
	<b>Gjeld</b>		
	Avsetning for forpliktelser		
5	Utsatt skatt	15 881 037	11 918 142
	<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>15 881 037</b>	<b>11 918 142</b>
	Annen langsiktig gjeld		
10	Gjeld til kredittinstitusjoner	146 689 091	225 315 687
	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>146 689 091</b>	<b>225 315 687</b>
	Kortsiktig gjeld		
10	Gjeld til kredittinstitusjoner	220 844 706	406 772 387
7	Leverandørgjeld	38 066 325	34 192 224
	Skyldige offentlige avgifter	220 782	286 146
6, 7	Avsatt utbytte	0	25 000 000
	Annen kortsiktig gjeld	10 207 767	5 389 535
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>269 339 580</b>	<b>471 640 292</b>
	<b>Sum gjeld</b>	<b>431 909 708</b>	<b>708 874 120</b>
	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>593 619 299</b>	<b>856 547 335</b>

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:01:34



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

Document ID:  
EA70C27F7174FC88DFAB8E1E0960D5E



## Kanalbyen Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

Kristiansand, 19.04.2024  
Styret i Kanalbyen Eiendom AS

Johan Martin Ugland  
styreleder

Mona Anita Mortensen  
styremedlem

Bjørn Roar Opheim Vedal  
styremedlem

Ann-Lisbeth Reissænen  
styremedlem

Alle Kristian Johannessen  
styremedlem

Asbjørn Udjus  
styremedlem

Sven Erik Knoph  
daglig leder

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:01:34



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

Document ID:  
EA70C277F1774FC88DFAB8E4B0960D5E



## Kanalbyen Eiendom AS

### Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	17 999 272	15 302 145
Ordinære avskrivninger	128 953	111 476
Periodens betalte skatt	0	0
Endring i kundefordringer og opptjent inntekt	235 967 544	-212 594 338
Endring prosjekter i arbeid	41 614 776	-99 744 321
Endring i leverandørgjeld	3 874 101	5 541 484
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-2 163 363	-824 073
<b>Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>297 421 283</b>	<b>-292 207 627</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-4 149 775	-55 000
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-4 149 775</b>	<b>-55 000</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>		
Innbetaling ved opptak av nye byggelån	0	327 593 430
Utbetalinger ved nedbetaling av bygge-/tomtelån	-264 554 277	-50 351 789
Utbetalinger av utbytte	-25 000 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-289 554 277</b>	<b>277 241 641</b>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	3 717 231	-15 020 986
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende per 01.01.	5 641 958	20 662 943
<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende per 31.12.</b>	<b>9 359 190</b>	<b>5 641 958</b>

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:01:34



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

Document ID:  
EA70C27F774FC88DFAB8E1B0960D5E



## Kanalbyen Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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

For anleggskontrakter foretas det løpende inntektsføring i takt med fremdriften i prosjektet (løpende avregnings metode). Fullføringsgraden beregnes som pålepte kostnader på balansedagen i prosent av estimert totalkostnad. For anleggskontrakter som forventes å gi tap, gjøres det avsetning for nettokostnaden ved gjenværende kontraktsfestet produksjon.

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

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

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordnært 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

Opptjent inntekt i balansen	2023	2022
Opptjente inntekter	206 800 000	442 100 000
<b>Bokført verdi per 31.12.</b>	<b>206 800 000</b>	<b>442 100 000</b>

Opptjente inntekter per 31.12.2023 representerer arbeid under utførelse vurdert til løpende avregning med fortjeneste basert på estimert fremdrift.

Prosjekt i arbeid	2023	2022
<b>Inngående balanse 01.01.</b>	<b>396 846 446</b>	<b>297 102 125</b>
Byggekostnader	208 511 287	295 244 321
Solgte boliger kostnadsført	-250 126 063	-195 500 000
<b>Utgående balanse 31.12.</b>	<b>355 231 670</b>	<b>396 846 446</b>

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



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 11:01:34

Document ID:  
EA70C277F1774FC88DFAB8E1B0960D5E



## Kanalbyen Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2023

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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	2 190 009	2 124 608
Arbeidsgiveravgift	412 192	351 769
Pensjonskostnader	393 572	374 100
Andre ytelser	46 759	38 886
<b>Sum</b>	<b>3 042 532</b>	<b>2 889 364</b>
Herav balanseført på prosjekt	2 196 004	1 717 846
<b>Sum kostnadsført lønn</b>	<b>846 528</b>	<b>1 171 518</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 2 årsverk.

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

Selskapet aktiverer lønn på byggeprosjektene basert på medgått tid.

#### Pensjonsforpliktelser

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

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

Honorar til revisor inkl. mva utgjør:	2023	2022
Lovpålagt revisjon	120 625	112 750
Teknisk bistand regnskap og skattemelding	196 594	252 625
Andre attestasjonstjenester	46 625	54 625
Annen bistand	40 814	2 875
<b>Sum</b>	<b>404 658</b>	<b>422 875</b>

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:01:34



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

Document ID:  
EA70C277F1774FC88DFAB8E1B0960D9E



## Kanalbyen Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2023

## Note 4 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	4 897 920	4 897 920
Tilgang kjøpte driftsmidler	4 149 775	4 149 775
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>9 047 695</b>	<b>9 047 695</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2023	307 652	307 652
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2023	436 605	436 605
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>8 611 089</b>	<b>8 611 089</b>
Årets avskrivninger	128 953	128 953
Økonomisk levetid	50 år	

## Note 5 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	0
Endring i utsatt skatt	3 962 895	3 366 622
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>3 962 895</b>	<b>3 366 622</b>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Resultat før skattekostnad	17 999 272	15 302 145
Permanente forskjeller	13 885	684
Endring i midlertidige forskjeller	7 079 768	-72 897 671
Anvendelse av fremførbart underskudd	-25 092 925	0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>-57 594 842</b>

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2023	2022
Driftsmidler	160 393	90 383
Prosjekt i arbeid	57 453 933	54 124 525
Regnskapsmessig inntekt tilvirkningskontrakt	15 600 000	42 200 000
Andre utestående fordringer	10 642 818	0
Fremførbart underskudd	-51 374 499	-76 467 423
Regnskapsmessige avsetninger for forpliktelser	39 703 885	34 225 888
<b>Sum midlertidige forskjeller/grunnlag utsatt skatt</b>	<b>72 186 530</b>	<b>54 173 373</b>
Utsatt skatt / skattefordel	15 881 037	11 918 142

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:01:34

This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.Document ID:  
EA70C277F774FC88DFAB8E1E0960D5E



## Kanalbyen Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2023

## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Pr 01.01.2023	40 020 000	40 010 000	67 643 214	147 673 214
Avsatt utbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	14 036 377	14 036 377
Pr 31.12.2023	40 020 000	40 010 000	81 679 591	161 709 591

## Note 7 Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Transaksjon/ transaksjonsgruppe	Tilhører resultatlinje	Motpart	Forhold til motparten	2023	2022
Kostnad	Varekostnad	J.B Ugland Entreprenør AS	DS til eierselskap	170 700 570	179 834 610
<b>Sum</b>				<b>170 700 570</b>	<b>179 834 610</b>

Mellomværende med nærstående parter:

	Forhold til motparten	Leverandørgjeld	Annen kortsiktig gjeld		
		2023	2022	2023	2022
Kanalbyen Partner AS	Eierskap	0	0	0	25 000 000
J.B Ugland Eiendomsutvikling AS	DS til eierselskap	128 400	567 375	0	0
J.B Ugland Entreprenør AS	DS til eierselskap	37 120 637	32 399 215	0	0
<b>Sum</b>		<b>37 249 037</b>	<b>32 966 590</b>	<b>0</b>	<b>25 000 000</b>

	Annen langsiktig gjeld	Andre kortsiktige fordringer			
	2023	2022	2023	2022	
Kanalbyen Partner AS	Eierselskap	0	0	309 022	1 057 791
<b>Sum</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>309 022</b>	<b>1 057 791</b>

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:01:34

This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.Document ID:  
EA70C277F1774FC88DFAB8E1B0960D5E



## Kanalbyen Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 8 Bundne midler

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter bundne skattetrekkmidler med kr. 107 368

#### Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kanalbyen Eiendom AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1 334	40 020 000
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>1 334</b>	<b>40 020 000</b>

#### Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Kanalbyen Partner AS	30 000	100%	100%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

#### Note 10 Rentebærende gjeld, pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	2023	2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	146 689 091	225 315 687
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	220 844 706	406 772 387
<b>Sum</b>	<b>367 533 797</b>	<b>632 088 074</b>

Gjeld til forfall mer enn 5 år etter balansedato / i takt med nye byggetrinn 146 689 091 225 315 687

#### Bokført verdi av pantsikrede eiendeler

Prosjekt i arbeid	355 231 670	396 846 446
<b>Sum</b>	<b>355 231 670</b>	<b>396 846 446</b>

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

#### Sikkerhet

Sparebanken Sør har panterett i selskapets eiendomsprosjekter inntil 1,5 mrd.

Selskapets finansielle risiko knytter seg primært til gjeld til kredittinstitusjoner. Selskapet har ikke gjeld i utenlandsk valuta. Gjeld til kredittinstitusjoner er knyttet til NIBOR, og selskapet er gjennom denne eksponert for endringer i det flytende rentenivået.

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:01:34



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

Document ID:  
EA70C277F1774FC88DFAB8E1E0960D9E



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### KE Styrets årsberetning 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Knoph, Sven Erik	BANKID MOBILE	2024-04-19 06:39 GMT+02
Johannessen, Alle Kristian	BANKID	2024-04-17 16:06 GMT+02
Ugland, Johan Martin	BANKID MOBILE	2024-04-17 14:53 GMT+02
Reisænen, Ann-Lisbeth	BANKID MOBILE	2024-04-17 09:35 GMT+02
Udjus, Asbjørn	BANKID	2024-04-17 07:52 GMT+02
MORTENSEN, MONA ANITA	BANKID	2024-04-19 09:05 GMT+02



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

External reference: 30F24B8B4B2844EBAF6C95D0795A6DD6

Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:00:47



## Årsberetning for 2023 Kanalbyen Eiendom AS

### **Virksomhetens art og lokalisering**

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

### **Kort om aktiviteten i 2023**

Selskapet 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.

I forbindelse med tredje byggetrinn ble kanalen ferdigstilt og overlevert til kommunen. Peisestuen på Odderøya er ferdigstilt. Den ble åpnet og overlevert Kristiansand kommune oktober 2021. Nå utarbeides badeplass og man kobler sammen Peisestuen og Kanalbyen. Ferdigstilles medio 2025.

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

### **Redegjørelse for årsregnskapet**

Selskapet har et godt resultat og solid egenkapital. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde og balansert og fyllestgjørende analyse av foretakets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Driften i selskapet har fulgt de nasjonale og lokale retningslinjer som til enhver tid er gitt.

Kontantstrøm kommer frem av kontantstrømoppstilling. 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.



Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 17:00:47

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

Document ID:  
30F21B8B4B2844EBAF9C96D0798A6CDB



## **Foretakets utsikter**

Kanalbyen er blitt godt mottatt i markedet. Selskapet har forventninger om en fortsatt god og jevn utvikling tilpasset boligmarkedet i Kristiansand. Prosjektet har tilpasset økonomien og risikoen til en trinnvis utvikling. Reguleringsplanen og utviklingsplanen legger også til rette for å tilpasse utviklingen til markedets behov fremover.

## **Finansiell risiko**

Selskapet er eksponert for endringer i rentemarkedet. Kreditt og likviditetsrisikoen anses som begrenset, basert på langtidsutsikter. Pågående byggetrinn forventes i stor grad å kunne sikre selskapet finansielt og nye byggetrinn vil kreve forsvarlig forhåndssalg før igangsetting.

## **Markedsrisiko**

Risiko knytter seg til gjennomføring av pågående prosjekter og generell markedsrisiko, herunder utvikling i boligmarkedet og arbeidsmarkedet.

## **Fortsatt drift**

Årsregnskapet for selskapet er satt opp under forutsetning av at grunnlag for videre drift er til stede (jfr. regnskapslovens §3-3). Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede. Til grunn for dette ligger prognoser for årene fremover. Styret forventer en positiv økonomisk utvikling basert på realisering av igangværende og fremtidige byggetrinn

Årsregnskapet er fremlagt med positiv egenkapital på 161,7 mill.kr.

## **Resultatdisponering og utbyttegrunnlag**

Resultatdisponering fremgår 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.



Confidential, Richter, Jessica, 19.04.2024 11:00:47



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

Document ID:  
30F21B8B4B2844EBAF9C96D0798A6CDB



## **Likestilling/Organisasjon**

Bedriften har i 2023 hatt to personer ansatt. Den ene sa opp ved årsskifte og vil bli erstattet i løpet av 2024. I tillegg er det engasjert ressurser fra JB Ugland som bistå administrasjonen på ulike fagfelt.

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 i virksomheten og i styret.

## **Forsikring**

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

## **Ytre miljø/Bærekraft**

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

Krav til ytre miljø for de arbeider som utføres i området ivaretas gjennom planer, dialog med offentlig myndigheter, sortering, deponering, etc. for å ivareta krav til håndtering av de masser som er forurenset.

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter utover planlegging av videre utvikling av området

## **Åpenhetsloven**

Selskapets rapportering i henhold til åpenhetsloven for 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 11:00:47



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

Document ID:  
30F21B8B4B2844EBAF9C96D0798A6CDB