



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 06.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	97 224 163	373 473 934
Annen driftsinntekt		1 966 971	736 208
Sum inntekter		99 191 134	374 210 142
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2		10 771 690
Varekostnad og underleveranser	2	135 303 537	334 446 028
Lønnskostnad	3	1 179 755	627 283
Avskrivning på varige driftsmidler	4	241 471	235 366
Annen driftskostnad	3	1 541 615	1 957 311
Sum kostnader		138 266 378	348 037 678
Driftsresultat		-39 075 244	26 172 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		548 330	307 392
Annen finansinntekt			13 369
Sum finansinntekter		548 330	320 761
Annen rentekostnad		378	338
Sum finanskostnader		378	338
Netto finans		547 952	320 423
Resultat før skattekostnad		-38 527 291	26 492 887
Skattekostnad på resultat	5	-8 472 913	5 831 533
Årsresultat		-30 054 378	20 661 354
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-30 054 378	20 661 354
Totalresultat		-30 054 378	20 661 354



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6		30 000 000
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført til/fra annen egenkapital	6	-30 054 378	-9 338 646
Sum overføringer og disponeringer		-30 054 378	20 661 354



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	8 332 661	8 510 380
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4		
Sum varige driftsmidler		8 332 661	8 510 380
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		20 314 280	10 889 932
Sum finansielle anleggsmidler		20 314 280	10 889 932
Sum anleggsmidler		28 646 941	19 400 312
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt i arbeid	2	347 383 178	344 459 981
Sum varer		347 383 178	344 459 981
Fordringer			
Kundefordringer		2 448 414	1 119 131
Opptjent inntekt	2	8 350 000	569 800 000
Andre kortsiktige fordringer	7	3 863 410	2 531 527
Sum fordringer		14 661 824	573 450 658
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 985 686	7 868 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 985 686	7 868 533
Sum omløpsmidler		365 030 688	925 779 172
SUM EIENDELER		393 677 628	945 179 484



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	40 020 000	40 020 000
Overkurs	6	40 010 000	40 010 000
Sum innskutt egenkapital		80 030 000	80 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	72 286 567	72 340 945
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		72 286 567	72 340 945
Sum egenkapital		152 316 567	152 370 945
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	13 239 657	21 712 570
Sum avsetninger for forpliktelser		13 239 657	21 712 570
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	10		
Obligasjonslån	10		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	154 330 720	146 689 091
Øvrig langsiktig gjeld	7, 10		
Sum annen langsiktig gjeld		154 330 720	146 689 091
Sum langsiktig gjeld		167 570 377	168 401 661
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	61 721 972	562 274 765
Leverandørgjeld	7	2 090 480	25 130 567
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		346 040	262 324
Avsatt utbytte	6, 7		30 000 000
Annen kortsiktig gjeld		9 632 191	6 739 222
Sum kortsiktig gjeld		73 790 684	624 406 878
Sum gjeld		241 361 061	792 808 539



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		393 677 628	945 179 484



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 375328

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Sven Erik Knoph
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.02.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 06.05.2026



Organisasjonsnr: 911 558 688
KANALBYEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	97 224 163	373 473 934
Annen driftsinntekt		1 966 971	736 208
Sum inntekter		99 191 134	374 210 142
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	2		10 771 690
Varekostnad og underleveranser	2	135 303 537	334 446 028
Lønnskostnad	3	1 179 755	627 283
Avskrivning på varige driftsmidler	4	241 471	235 366
Annen driftskostnad	3	1 541 615	1 957 311
Sum kostnader		138 266 378	348 037 678
Driftsresultat		-39 075 244	26 172 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		548 330	307 392
Annen finansinntekt			13 369
Sum finansinntekter		548 330	320 761
Annen rentekostnad		378	338
Sum finanskostnader		378	338
Netto finans		547 952	320 423
Resultat før skattekostnad		-38 527 291	26 492 887
Skattekostnad på resultat	5	-8 472 913	5 831 533
Årsresultat		-30 054 378	20 661 354
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-30 054 378	20 661 354
Totalresultat		-30 054 378	20 661 354
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6		30 000 000
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført til/fra annen egenkapital	6	-30 054 378	-9 338 646



Sum overføringer og
disponeringer

-30 054 378

20 661 354



Organisasjonsnr: 911 558 688
KANALBYEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	8 332 661	8 510 380
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	4		
Sum varige driftsmidler		8 332 661	8 510 380
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		20 314 280	10 889 932
Sum finansielle anleggsmidler		20 314 280	10 889 932
Sum anleggsmidler		28 646 941	19 400 312
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt i arbeid	2	347 383 178	344 459 981
Sum varer		347 383 178	344 459 981
Fordringer			
Kundefordringer		2 448 414	1 119 131
Opptjent inntekt	2	8 350 000	569 800 000
Andre kortsiktige fordringer	7	3 863 410	2 531 527
Sum fordringer		14 661 824	573 450 658
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	2 985 686	7 868 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 985 686	7 868 533
Sum omløpsmidler		365 030 688	925 779 172
SUM EIENDELER		393 677 628	945 179 484

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	40 020 000	40 020 000
Overkurs	6	40 010 000	40 010 000
Sum innskutt egenkapital		80 030 000	80 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	72 286 567	72 340 945
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		72 286 567	72 340 945
Sum egenkapital		152 316 567	152 370 945
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	13 239 657	21 712 570
Sum avsetninger for forpliktelse		13 239 657	21 712 570
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	10		
Obligasjonslån	10		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	154 330 720	146 689 091
Øvrig langsiktig gjeld	7, 10		
Sum annen langsiktig gjeld		154 330 720	146 689 091
Sum langsiktig gjeld		167 570 377	168 401 661
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
Leverandørgjeld	7	61 721 972	562 274 765
Betalbar skatt	5	2 090 480	25 130 567
Skyldige offentlige avgifter		346 040	262 324
Avsatt utbytte	6, 7		30 000 000
Annen kortsiktig gjeld		9 632 191	6 739 222
Sum kortsiktig gjeld		73 790 684	624 406 878
Sum gjeld		241 361 061	792 808 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		393 677 628	945 179 484



Organisasjonsnr: 911 558 688
KANALBYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00



🔗 Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Protokoll ordinær generalforsamling KE 27032026.pdf

Name	Method	Signed at
Johannessen, Aule Kristian	BANKID	2026-03-27 16:52 GMT+01
Udjus, Asbjørn	BANKID	2026-03-26 20:26 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 28102F5-4F72740C-102274753028106891

Confidential, Stenberg, Ole Kristen, 08.04.2026 15:29:17



PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I KANALBYEN EIENDOM AS

Generalforsamling ble avholdt den 27. mars 2026. Generalforsamlingen ble gjennomført i Kanalbyen sine kontorer.

Til behandling forelå:

1. Åpning av møtet ved styrets leder og registrering av aksjonærene

Tilstede var aksjonæren (Kanalbyen Partner AS v/ styreleder Atle Johannessen og styremedlem Asbjørn Udjus) som til sammen representerte 100 % av selskapets aksjer. Tilstede var også daglig leder.

2. Valg av møteleder

Atle Johannessen ble valgt til å lede møtet.

3. Godkjenning av innkalling

Det fremkom ingen bemerkninger til innkalling, og den ble godkjent.

4. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Asbjørn Udjus ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

5. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap og årsberetning

Styrets forslag til årsregnskap og årsberetning ble godkjent.

6. Godkjenning av honorar til selskapets revisor

Honorar til selskapets revisor dekkes etter regulering.

Confidential. Stenberg, Ole Kristen, 08.04.2026 15:29:17 "



7. Fastsettelse av honorar til styrets medlemmer

Det ble vedtatt at styrets honorar dekkes av eierne.

8. Valg av styremedlemmer

Som styret velges:

Atle Johannessen,	styreleder
Christel Stendal,	styremedlem
Mona Mortensen	styremedlem
Asbjørn Udjus,	styremedlem
Ann-Lisbeth Reissænen,	styremedlem
Egil Andre Mortensen,	styremedlem

Kristiansand 27. mars 2026

Atle Johannessen

Asbjørn Udjus

Confidential. Stenberg, Ole Kristen, 08.04.2026 15:29:17 "



🔗 Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Kanalbyen Elendom AS - Styrets Årberetning 2025.pdf

Name	Method	Signed At
Reisøren, Ann Lisbeth	BANKID	2026-02-09 12:33 GMT+01
Knoph, Sverre Erik	BANKID	2026-02-09 12:21 GMT+01
Mortensen, Egil Andre	BANKID	2026-02-09 13:01 GMT+01
MORTENSEN, MONA ANITA	BANKID	2026-02-09 20:34 GMT+01
Stendal, Christel	BANKID	2026-02-09 12:28 GMT+01
Udjus, Asbjørn	BANKID	2026-02-11 12:31 GMT+01
Jøhannessen, Arle Kristian	BANKID	2026-02-10 16:05 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: E:8603F007904A01E1A039628F004A787D

Confidential, Stenberg, Ole Kristen, 11.02.2026 14:33:35



Årsberetning for 2025 Kanalbyen Eiendom AS

Virksomhetens art og lokalisering

Kanalbyen Eiendom AS ble etablert i 2013 og har forretningskontor i Kristiansand. Selskapets hovedmål var byutvikling gjennom transformasjon av den tidligere havnen på Silokaia i Kristiansand.

Kort om aktiviteten

Selskapet hadde salgsstart på første byggetrinn i 2016. Kanalbyen har gjennom fire byggetrinn ferdigstilt 406 leiligheter i perioden 2017 – 2025

Fjellhallen ble bygd ut parallelt med tredje byggetrinn, og dekker beboerparkering for eksisterende og fremtidige byggetrinn samt reguleringsplanens krav til gjesteparkering.

Det er utført betydelige infrastrukturarbeider i hele området. I 2025 i forbindelse med De tre søstre ble resten av Sjølystveien, badeplassen og oppgang til Peisestuen ferdigstilt og overlevert til kommunen. Åpning av badeplassen ble markert med et flott familiearrangement.

Markedet i 2025 har vært annerledes enn tidligere år. Det har vært en kraftig nedgang i nybyggsalget. Dette merkes både i omsetning av nye leiligheter og igangsetting av nye prosjekter i Kristiansandsregionen. Kanalbyen har opparbeidet seg en god markedsposisjon som gjør at vi kom godt ut med salgsstart på Felt 4A, slik at styret kunne beslutte byggestart for femte byggetrinn i desember.

Første kvartal 2026 er det byggestart på femte byggetrinn – Felt 4A. Det består av totalt 92 leiligheter hvorav 35 leiligheter er solgt ved årsskiftet.

Kanalbyen har utviklet betydelige anlegg til glede for bydelen og allmenheten. Det gjelder park/lekeplassen i Peisestuen, badeanlegg og kanal for gjennomkjøring av mindre båter, kajakk, etc. Videre har Kanalbyen bidratt til at kunstsloen og kulturskolen kunne etablere seg i vårt nærområdet. Det gjør at Kanalbyen fremstår som en ny bydel tett på både kultur, natur (Odderøya) og sentrum i byen.



Confidential. Stenberg, Ole Kristen, 11.02.2026 14:33:35 "



Redegjørelse for årsregnskapet

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

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

Med bakgrunn i markeds- og økonomiske vurderinger har man valgt å tilbakeføre avkastning ved avleggelse av årsregnskapet for 2024. Med den markedsutviklingen som har vært gjennom 2025 har det også vært gjort en grundig vurdering av kostnader / verdier på påløpte kostnader og justering av verdivurdering på usolgte enheter. Denne er innarbeidet i årsregnskapet.

Kontantstrøm kommer frem av kontantstrømoppstilling. Likviditetssituasjonen vurderes som tilfredsstillende.

Foretakets utsikter

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

Finansiell risiko

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

Markedsrisiko

Risiko knytter seg til gjennomføring av pågående prosjekter og generell markedsrisiko, herunder utvikling i boligmarkedet, rente og arbeidsmarkedet. I 2024/25 har markedsrisikoen for nybygg økt, både igangsetting av nye prosjekter og salg av nye leiligheter. Det forventes at denne risikoen vil reduseres fremover. Kristiansandsmarkedet har ikke hatt tilsvarende store svingninger som andre byer i Norge.

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



Confidential. Stenberg, Ole Kristen, 11.02.2026 14:33:35 "



I tillegg forventer styret en positiv økonomisk utvikling basert på realisering av igangværende og fremtidige byggetrinn.

Årsregnskapet er fremlagt med positiv egenkapital på 152,3 mill.kr.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Resultatdisponering og utbytte kommer frem av resultatregnskapet.

Styret mener at selskapet har en forsvarlig egenkapital hensyntatt risiko og fremtidig drift i selskapet.

Arbeidsmiljø

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

Likestilling/Organisasjon

Bedriften har ved årsskiftet 2025/26 to personer ansatt. I tillegg er det engasjert ressurser fra JB Uglund som bistå administrasjonen på ulike fagfelt.

Styret består av seks personer, tre kvinner og tre menn. Både eierna, 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

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 2025 inngår i Kanalbyen sin rapportering som vil bli publisert på selskapets sin hjemmeside.



Confidential. Stenberg, Ole Kristen, 11.02.2026 14:33:35 "



Kristiansand, 6. februar 2026

Atle K. Johannessen
Styreleder

Christel Stendal
Styremedlem

Asbjørn Udjus
Styremedlem

Mona Anita Mortensen
Styremedlem

Egil Andre Mortensen
Styremedlem

Ann-Lisbeth Reisaenen
Styremedlem

Sven Erik Knoph
Daglig leder



Confidential. Stenberg, Ole Kristen, 11.02.2026 14:33:35 "



🔗 Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Kanalbyen Eiendom AS - Årsoppgjør 2025.pdf

Name	Method	Signed At
MORTENSEN, MONA ANITA	BANKID	2026-02-09 20:33 GMT+01
Knoph, Sven Erik	BANKID	2026-02-09 12:20 GMT+01
Reisøren, Ann-Lisbeth	BANKID	2026-02-09 12:33 GMT+01
Mortensen, Egil Andre	BANKID	2026-02-09 13:01 GMT+01
Stendal, Christel	BANKID	2026-02-09 12:26 GMT+01
Udjus, Asbjørn	BANKID	2026-02-11 12:29 GMT+01
Jøhannessen, Arle Kristian	BANKID	2026-02-10 16:00 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the content.
External reference: A12569212-7F4B879E-4C074E31158100A

Confidential, Stenberg, Ole Kristen, 11.02.2026 14:35:03



Årsregnskap 2025

Kanalbyen Eiendom AS
911 558 688

Confidential. Stenberg, Ole Kristen, 11.02.2026 14:35:03 "



Kanalbyen Eiendom AS

Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
2	Salgsinntekt	97 224 163	373 473 934
	Annenn driftsinntekt	1 966 971	738 208
	Sum driftsinntekter	99 191 134	374 210 142
2	Varekostnad og underleveranser	135 303 537	334 446 028
2	Endring i prosjekt i arbeid	0	10 771 690
3	Lønnskostnad	1 179 755	627 283
4	Avskrivning på varige driftsmidler	241 471	295 366
3	Annenn driftskostnad	1 541 615	1 957 311
	Sum driftskostnader	138 266 379	348 037 678
	Driftsresultat	-39 075 244	26 172 464
	FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Annenn renteinntekt	648 330	307 392
	Annenn finansinntekt	0	13 369
	Annenn rentekostnad	-378	-338
	Netto finansresultat	547 952	320 423
	Ordinært resultat før skattekostnad	-38 527 291	26 492 887
5	Skattekostnad på resultat	8 472 913	-5 831 533
	Resultat	-30 054 378	20 661 354
	ÅRSRESULTAT	-30 054 378	20 661 354
	OVERFØRINGER		
8	Foreslått avsatt utbytte	0	30 000 000
8	Overført til/ fra annenn egenkapital	-30 054 378	-9 338 646
	Sum overføringer	-30 054 378	20 661 354

Confidential. Stenberg, Ole Kristen, 11.02.2026 14:35:03 "



Kanalbyen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

NOTE	EIENDELER	2025	2024
	Anleggsmidler		
	Varige driftsmidler		
4	Tømtar, bygninger og annen fast eiendom	8 332 661	8 510 380
	Sum varige driftsmidler	8 332 661	8 510 380
	Finansielle anleggsmidler		
	Andre langsiktige fordringer	20 314 280	10 669 932
	Sum finansielle anleggsmidler	20 314 280	10 669 932
	Sum anleggsmidler	28 646 941	19 180 312
	Omløpsmidler		
2	Prosjekt i arbeid	347 383 178	344 458 681
	Fordringer		
2	Opplyent inntekt	8 350 000	569 800 000
	Kundefordringer	2 448 414	1 119 131
7	Andre kortsiktige fordringer	3 863 410	2 531 527
	Sum fordringer	14 661 824	573 450 658
8	Bankinnskudd, kontanter o.l.	2 968 686	7 868 533
	Sum omløpsmidler	365 030 688	925 779 172
	SUM EIENDELER	393 677 628	945 179 484

Confidential. Stenberg, Ole Kristen, 11.02.2026 14:35:03 "

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

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2025	2024
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
6, 8	Aksjekapital	40 020 000	40 020 000
6	Overkurs	40 010 000	40 010 000
	Sum innskutt egenkapital	80 030 000	80 030 000
	Oppjent egenkapital		
8	Annen egenkapital	72 286 567	72 340 945
	Sum oppjent egenkapital	72 286 567	72 340 945
	Sum egenkapital	152 316 567	152 370 945
	Gjeld		
	Avsetning for forpliktelser		
9	Utsatt skatt	13 239 657	21 712 570
	Sum avsetninger for forpliktelser	13 239 657	21 712 570
	Annen langsiktig gjeld		
10	Gjeld til kredittinstitusjoner	154 330 720	146 889 091
	Sum annen langsiktig gjeld	154 330 720	146 889 091
	Kortsiktig gjeld		
10	Gjeld til kredittinstitusjoner	61 721 972	562 274 765
7	Leverandørgjeld	2 090 480	25 130 567
	Skyldige offentlige avgifter	346 040	262 324
6, 7	Avsatt utbytte	0	30 000 000
	Annen kortsiktig gjeld	9 632 191	6 739 222
	Sum kortsiktig gjeld	73 780 684	624 406 878
	Sum gjeld	241 361 061	792 808 539
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	393 677 628	945 179 484

Confidential. Stenberg, Ole Kristen, 11.02.2026 14:35:03 "



Kanalbyen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Kristiansand, 06.02.2026
Styret i Kanalbyen Eiendom AS

Atle Kristian Johannessen
styreleder

Asbjørn Udjus
styremedlem

Mona Anita Mortensen
styremedlem

Egil Andre Mortensen
styremedlem

Ann-Lisbeth Ralsænen
styremedlem

Christal Standal
styremedlem

Sven Erik Knoph
deleg. leder

Confidential. Stenberg, Ole Kristen, 11.02.2026 14:35:03 "



Kanalbyen Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	2025	2024
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Ordinært resultat før skattekostnad	-38 527 291	26 492 887
Ordinære avskrivninger	241 471	235 388
Periodens betalte skatt	0	0
Endring i kundefordringer og opplyst innløst	559 879 717	-384 045 887
Endring prosjekter i arbeid	-2 923 198	10 771 688
Endring i leverandørgjeld	-23 040 087	-12 935 758
Endring i andre omløpsmidler og andre gjaldsposter	-7 538 545	-3 304 356
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	488 002 097	-342 786 059
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-63 751	-134 855
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-63 751	-134 855
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Innbetalling ved opptak av nye byggelån	47 917 869	341 430 058
Utbetalinger ved nedbetaling av bygge-/køptelån	-540 829 032	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-492 911 163	341 430 058
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-4 832 846	-1 490 655
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende per 01.01.	7 868 533	9 359 190
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende per 31.12.	2 985 685	7 868 533

Confidential. Stenberg, Ole Kristen, 11.02.2026 14:35:03 "



Kanalbyen Eiendom AS

Noter til regnskapet 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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 kortiktig 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 forutas det løpende inntektføring i takt med fremdriften i prosjektet (løpende avregnings metode). Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader på balansedagen i prosent av estimert totalkostnad. For anleggskontrakter som forventes å gå løp, gjøres det avsetning for nettokostnaden ved gjenværende kontraktsfestet produksjon.

Byggekåreinterer som knytter seg til anlegg under oppføring, er balanseført som en del av kostnaden.

Skattekostnaden sammensettes med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knytter til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, fares mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalt skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerende av rett i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Kontantskrøpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Note 2 Prosjekter

Opptjent inntekt i balansen	2025	2024
Kundefordringer	1 070 309	1 119 131
Opptjente inntekter	8 350 000	569 800 000
Bokført verdi per 31.12.	9 420 309	570 919 131

Opptjente inntekter per 31.12.2025 representerer arbeid under utførelse vurdert til løpende avregning med fortjeneste basert på estimert fremdrift

Prosjekt i arbeid	2025	2024
Inngående balanse 01.01.	344 459 981	355 231 670
Byggekostnader	137 802 484	334 228 737
Solgte boliger kostnadsført	-134 879 286	-345 000 427
Utgående balanse 31.12.	347 383 180	344 459 980

Confidential. Stenberg, Ole Kristen, 11.02.2026 14:35:03 "



Kanalbyen Eiendom AS

Noter til regnskapet 2025

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

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

Lønnskostnader	2025	2024
Lønninger	2 610 687	2 127 050
Arbeidsgiveravgift	431 607	406 872
Pensjonskostnader	443 944	410 642
Andre ytelser	72 785	50 173
Sum	3 559 003	2 994 737
Herav balanseført på prosjekt	2 978 248	2 368 486
Sum kostnadsført lønn	1 179 755	626 301

Selskapet har i 2025 sysselsatt 2 årverk.

Ytelser til ledende personer	Lønn og andre ytelser
Daglig leder	1 894 888

Selskapet aktivierer 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 sammensillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

Honorar til revisor inkl. mva utgjør:	2025	2024
Lovpålagt revisjon	108 920	96 586
Teknisk bistand regnskap og skattemelding	111 425	240 125
Andre attestasjonstjenester	48 304	27 429
Sum	267 649	364 140

Confidential. Stenberg, Ole Kristen, 11.02.2026 14:35:03 "



Kanalbyen Eiendom AS

Noter til regnskapet 2025

Note 4 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2025	9 182 350	9 182 350
Tilgang kjøpte driftsmidler	63 751	63 751
Anskaffelseskost 31.12.2025	9 246 101	9 246 101
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2025	671 970	671 970
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2025	913 440	913 440
Bokført verdi 31.12.2025	8 332 661	8 332 661
Årets avskrivninger	241 471	241 471
Økonomisk levetid	10-50 år	

Note 5 Skatt

	2025	2024
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	0
Endring i utsatt skatt	-8 472 913	5 831 533
Sum skattekostnad	-8 472 913	5 831 533

Beregning av årets skattegrunnlag	2025	2024
Resultat før skattekostnad	-38 527 291	28 492 887
Permanente forskjeller	14 048	14 084
Endring i midlertidige forskjeller	114 644 518	-96 558 791
Anvendelse av fremførbart underskudd	-76 131 275	0
Årets skattegrunnlag	0	-70 051 820

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2025	2024
Driftsmidler	56 094	107 980
Prosjekt i arbeid	12 731 215	98 475 828
Regnskapsmessig inntekt tilvirkningskontrakt	442 773	42 000 000
Andre utestående fordringer	22 195 649	10 889 932
Fremførbart underskudd	-45 295 044	-121 428 319
Kundefordringer	1 378 105	0
Regnskapsmessige avsetninger for forpliktelser	68 671 478	70 648 282
Sum midlertidige forskjeller/grunnlag utsatt skatt	60 189 258	98 893 591
Utsatt skatt / skattefordel	13 239 657	21 742 570

Confidential. Stenberg, Ole Kristen, 11.02.2026 14:35:03 "



Kanalbyen Eiendom AS

Noter til regnskapet 2025

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Pr 01.01.2025	40 020 000	40 010 000	72 340 945	152 370 945
Tilbakeført avsatt utbytte	0	0	30 000 000	30 000 000
Årets resultat	0	0	-30 054 378	-30 054 378
Pr 31.12.2025	40 020 000	40 010 000	72 286 567	152 316 567

Avsatt utbytte fra 2024 er tilbakeført i 2025 da vilkår for utbetaling ikke ble innfridd i 2025.

Note 7 Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Transaksjon/ transaksjonsgruppe	Tilhører resultatlinje	Motpart	Forhold til motparten	2025	2024
Kostnad	Varekostnad	J.B Ugland Eiendomsutvikling AS	DS til eierselskap	515 528	515 395
Kostnad	Varekostnad	J.B Ugland Entreprenør AS	DS til eierselskap	125 854 973	285 456 715
Sum				126 408 501	285 973 110

Mellomværende med nærstående parter:

	Forhold til motparten	Leverandørgjeld		Annen korttids gjeld	
		2025	2024	2025	2024
Kanalbyen Partner AS	Eierskap	0	0	0	30 000 000
J.B Ugland Eiendomsutvikling AS	DS til eierselskap	128 423	125 474	0	0
J.B Ugland Entreprenør AS	DS til eierselskap	1 347 153	22 619 415	0	0
Sum		1 475 576	22 744 889	0	30 000 000

		Andre korttidsige fordringer	
		2025	2024
Kanalbyen Partner AS	Eierselskap	842 589	800 381
Sum		842 589	800 381

Confidential. Stenberg, Ole Kristen, 11.02.2026 14:35:03 "



Kanalbyen Eiendom AS

Noter til regnskapet 2025

Note 8 Bundne midler

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter bundne skattetrekkmidler med kr. 180 683

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kanalbyen Eiendom AS pr. 31.12.2025 består av:

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

Eierstruktur

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

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

Note 10 Rentebærende gjeld, pantstillelser og garantier

Pantstret gjeld, pantstillelser og garantier	2025	2024
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	154 330 720	146 689 091
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	61 721 972	562 274 765
Sum	216 052 693	708 963 856

Gjeld til kortfall mer enn 5 år eller balansedato / i takt med nye byggetrinn 124 330 720 146 689 091

Bokført verdi av pantstrettede eiendeler

Prosjekt i arbeid	347 383 176	344 459 981
Kundefordringer, kostpris solgte leiligheter	6 350 000	536 900 000
Sum	353 733 176	881 359 981

Kanalbyen Eiendom AS har pr 31.12.25 søtt garantier på kr 39 844 250 i henhold til krav i budstetadopføringslova. I tillegg har selskapet i henhold til utbyggingsavtale søtt garanti overfor Kristiansand kommune på kr 4 670 000 knyttet til ferdigstillelse av infrastruktur i utbyggingsområdet.

Sikkerhet

Sparebanken Sør har pantrett 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 akponert for endringer i det flytende rentenivået.

Confidential. Stenberg, Ole Kristen, 11.02.2026 14:35:03 "



Cedra

Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

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 2025, resultatregnskap og 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 2025, 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

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

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



Cedra

Revisorer & rådgivere

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.

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

Kristiansand, 6. februar 2026
Cedra Norge AS

Olav Kr. Stokkenes

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.


The identities of the signers are listed below:

2026-02-06 15:28:23 UTC+01:00


Olav Kristian Stokkenes

 **bankID**

NO BankID - 7c1bf9f4-9fe4-4a80-b2b9-8790afbc7c9a

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.