



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 288 668
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KANALBYEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Gravane 4
4610 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sven Erik Knoph
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 20.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	205 380	205 380
Annen driftskostnad	2	550 732	530 964
Sum kostnader		756 112	736 344
Driftsresultat		-756 112	-736 344
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	5 776 187	10 925 490
Annen renteinntekt		380 653	215 371
Sum finansinntekter		6 156 840	11 140 861
Netto finans		6 156 840	11 140 861
Ordinært resultat før skattekostnad		5 400 728	10 404 517
Skattekostnad på resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 400 728	10 404 517
Årsresultat		5 400 728	10 404 517
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 400 728	10 404 517
Totalresultat		5 400 728	10 404 517
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra fond for vurderingsforskjeller		-6 223 813	10 925 490
Overført til annen egenkapital		11 624 541	-520 973
Sum overføringer og disponeringer		5 400 728	10 404 517



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	3	73 922 553	80 146 366
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum finansielle anleggsmidler		73 922 553	80 146 366
Sum anleggsmidler		73 922 553	80 146 366
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer	5	12 013 781	13 125
Sum fordringer		12 013 781	13 125
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	53 321 427	53 697 847
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 321 427	53 697 847
Sum omløpsmidler		65 335 208	53 710 972
SUM EIENDELER		139 257 761	133 857 338
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	50 100 000	50 100 000
Overkurs	8	43 525 921	43 525 921
Sum innskutt egenkapital		93 625 921	93 625 921



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	8	33 907 554	40 131 367
Annen egenkapital	8	11 624 541	
Sum opptjent egenkapital		45 532 095	40 131 367
Sum egenkapital		139 158 016	133 757 288
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		99 745	6 270
Skyldige offentlige avgifter			93 780
Sum kortsiktig gjeld		99 745	100 050
Sum gjeld		99 745	100 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		139 257 761	133 857 338



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 498300

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 288 668
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KANALBYEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Gravane 4
4610 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sven Erik Knoph
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023

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: 996 288 668
KANALBYEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	205 380	205 380
Annen driftskostnad	2	550 732	530 964
Sum kostnader		756 112	736 344
Driftsresultat		-756 112	-736 344
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	5 776 187	10 925 490
Annen renteinntekt		380 653	215 371
Sum finansinntekter		6 156 840	11 140 861
Netto finans		6 156 840	11 140 861
Ordinært resultat før skattekostnad		5 400 728	10 404 517
Skattekostnad på resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 400 728	10 404 517
Årsresultat		5 400 728	10 404 517
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 400 728	10 404 517
Totalresultat		5 400 728	10 404 517
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra fond for vurderingsforskjeller		-6 223 813	10 925 490
Overført til annen egenkapital		11 624 541	-520 973
Sum overføringer og disponeringer		5 400 728	10 404 517



Organisasjonsnr: 996 288 668
KANALBYEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	3	73 922 553	80 146 366
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum finansielle anleggsmidler		73 922 553	80 146 366
Sum anleggsmidler		73 922 553	80 146 366

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer	5	12 013 781	13 125
Sum fordringer		12 013 781	13 125

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	53 321 427	53 697 847
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 321 427	53 697 847
Sum omløpsmidler		65 335 208	53 710 972

SUM EIENDELER		139 257 761	133 857 338
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	50 100 000	50 100 000
Overkurs	8	43 525 921	43 525 921
Sum innskutt egenkapital		93 625 921	93 625 921

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	8	33 907 554	40 131 367
--------------------------------	---	------------	------------



Annen egenkapital	8	11 624 541	
Sum opptjent egenkapital		45 532 095	40 131 367
Sum egenkapital		139 158 016	133 757 288
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		99 745	6 270
Skyldige offentlige avgifter			93 780
Sum kortsiktig gjeld		99 745	100 050
Sum gjeld		99 745	100 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		139 257 761	133 857 338



Organisasjonsnr: 996 288 668
KANALBYEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



[Admincontrol](#)

List of Signatures Page 1/1

Årsregnskap Kanalbyen Utvikling AS 2022.pdf

Name	Method	Signed at
MORTENSEN, MONA ANITA	BANKID MOBILE	2023-04-25 11:48 GMT+02
Reisænen, Ann-Lisbeth	BANKID MOBILE	2023-04-25 08:35 GMT+02
Sæther, Mant	BANKID	2023-04-25 07:51 GMT+02
Johannessen, Atle Kristian	BANKID	2023-04-25 07:50 GMT+02
Knoph, Sven Erik	BANKID MOBILE	2023-04-25 07:41 GMT+02
Helmersen, Geir	BANKID	2023-04-27 08:53 GMT+02



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

External reference: 3008C0DF-3B8E-438B9F-8D09 / 2 / 12F-5C45



Kanalbyen Utvikling AS

Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
2	Lønnskostnad	205 360	205 380
2	Annen driftskostnad	550 732	530 964
	Sum driftskostnader	756 112	736 344
	Driftsresultat	-756 112	-736 344
	FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
3	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5 776 187	10 925 490
	Annen renteinntekt	380 653	215 371
	Netto finansresultat	6 156 840	11 140 861
	Ordinært resultat før skattekostnad	5 400 728	10 404 517
4	Skattekostnad på resultat	0	0
	Resultat	5 400 728	10 404 517
	ÅRSRESULTAT	5 400 728	10 404 517
	OVERFØRINGER		
	Overført til/fra fond for vurderingsforskjeller	-6 223 813	10 925 490
	Overført til annen egenkapital	11 624 541	-520 973
	Sum overføringer	5 400 728	10 404 517



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

Document ID:
3039C0DF355E432B3F800973712F1045



Kanalbyen Utvikling AS

Balanse pr. 31. desember

NOTE	EIENDELER	2022	2021
	Anleggsmidler		
	Finansielle anleggsmidler		
3	Investeringer i tilknyttet selskap	73 922 553	80 146 366
	Sum finansielle anleggsmidler	73 922 553	80 146 366
	Sum anleggsmidler	73 922 553	80 146 366
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
5	Andre kortsiktige fordringer	12 013 781	13 125
	Sum fordringer	12 013 781	13 125
6	Bankinnskudd, kontanter o.l.	53 321 427	53 697 847
	Sum omløpsmidler	65 335 208	53 710 972
	SUM EIENDELER	139 257 761	133 857 338



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

Document ID:
3039C0DF355E432B9F8C0973712F1C45



Kanalbyen Utvikling AS

Balanse pr. 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2022	2021
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
7, 8	Aksjekapital	50 100 000	50 100 000
8	Overkurs	43 525 921	43 525 921
	Sum innskutt egenkapital	93 625 921	93 625 921
8	Fond for vurderingsforskjeller	33 907 554	40 131 367
8	Annen egenkapital	11 624 541	0
	Sum oppjent egenkapital	45 532 095	40 131 367
	Sum egenkapital	139 158 016	133 757 288
	Gjeld		
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	99 745	6 270
	Skyldige offentlige avgifter	0	93 780
	Sum kortsiktig gjeld	99 745	100 050
	Sum gjeld	99 745	100 050
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	139 257 761	133 857 338

14.4.2023

Kristiansand,
Styret i Kanalbyen Utvikling AS

Atle Johannessen
styreleder

Ann-Lisbeth Reisænen
styremedlem

Mona Anita Mortensen
styremedlem

Geir Helmersen
styremedlem

Marit Sæther
styremedlem

Sven Erik Knoph
daglig leder



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

Document ID:
3038C0DF358E432B9F8C0973712F1C45



KANALBYEN UTVIKLING AS

Noter til regnskapet 2022

Noter 1 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

Eiendeler bestemt til vanlig 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 fortløpelig og langsigelig 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 anskures planmessig.

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert etter egenkapitalinndelen hvor investeringen er vurdert til investeres del av egenkapital, og andel av årsresultatet resultatføres. Investeringer er vurdert til anskaffelseskost på kjøpsdøgnpunktet. Resultatandelen fratrukket utdelingen tillegges investeringen i balansen. Ved beregning av resultatandelen er det hensyntatt mer-/mindrevinster på kjøpsdøgnpunktet og inntektsgevinst.

Inntekter regnskapsføres når de er oppjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjeneste ytes, i løst med all arbeid utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonsdøgnpunktet.

Skattekostnader sammenføres med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konserntildrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av beløper skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeler på ordført resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



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

Document ID:
3038C0DF358E432B3F8C0973712F1C15



KANALBYEN UTVIKLING AS

Noter til regnskapet 2022

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2022	2021
Slyrehonorar	180 000	180 000
Periodisert slyrehonorar	-	-
Folketrygdeavgift	25 380	25 380
Sum	205 380	205 380

Selskapet hadde i 2022 innleid daglig leder på timebasis.
Bokført kostnad for innleie av daglig leder utgjorde 375 000 kr i 2022.

Slyrehonorar		2022	2021
Håvard Aglea	Slyreleder	10 000	10 000
Aun-Lisbeth Reizenen	Slyremedlem	10 000	10 000
Mona Anita Mortensen	Slyremedlem	80 000	80 000
Geir Helmerseu	Slyremedlem	40 000	40 000
Marit Sæther	Slyremedlem	40 000	40 000
Nina Mikland Andersen	Varamedlem	-	-
Sum slyrehonorar		180 000	180 000
Arbeidsgevingsavgift		25 380	25 380
Sum		205 380	205 380

Revisor

Honorar til Deloitte AS for antall og lovbestemt revisjon utgjør i 2022 kr	37 500	inkl. mva.
Honorar til Deloitte AS for andre regnskapsmessige tjenester utgjør i 2022 kr	37 500	inkl. mva.
Honorar til Deloitte AS for annen bistand utgjør i 2022 kr	-	inkl. mva.

Note 3 Investering i tilknyttet selskap

Tilknyttet selskap	Foretnings- kontr	Kostpris	Stemne- og eierandel	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Kanalbyen Partner AS	Krisisansid	40 015 000	50 %	147 645 107	11 759 554

Selskap regnskapsført etter egenkapitalmetoden

	Kanalbyen Partner AS
Inngående balanse 01.01.	80 042 787
Andel av årets resultat	5 879 787
Ansatt utlyste i Kanalbyen Partner AS	-12 000 000
Utgående balanse 31.12.	73 922 554

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad består av:

	2022	2021
Betalt skatt	-	-
Endring utsett skatt	-	-
Sum skattekostnad	-	-

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	5 400 729	10 404 517
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	-	-
Mot fremførsel underskudd	479 038	520 973
Andel resultat fra TS i/hilj. EK-metode	-5 879 787	-10 925 490
Årets skattegrunnlag	-	-

Oversikt over midlertidige forskjeller	2022	2021	Endring
Driftsmidler	-	-	-
Fremførsel underskudd	-10 957 088	-10 581 829	-375 459
Midlertidige forskjellergrunnlag ubest. skatt	-10 957 088	-10 581 829	-375 459
Utsatt skattefordel ikke balanseført (22%)	2 410 559	2 327 958	82 801



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

Document ID:
3039C0DF358E432B9F8C0973712F1C45



KANALBYEN UTVIKLING AS

Noter til regnskapet 2022

Note 5 Mellomværende med nærstående selskaper mv.

	Andre kortsiktige fordringer	
	2022	2021
Kanalbyen Partner AS	12 000 000	-
Kristiansand Havn KF	-	-
Sum	12 000 000	-

Note 6 Bundne midler

Bankinnskudd, kontanter o.l. umiddelbare bundne skattefratrekkemidler med kr 0.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon per 31.12.

Selskapets aksjekapital består av 1 000 aksjer à kr 50 100.

	Aksjer	Eierandel
Kristiansand Kommune (red. Kristiansand Havn KF)	1 000	100 %

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Sum
Egenkapital per 01.01.	50 100 000	43 525 921	-	40 131 367	133 757 288
Årsresultat	-	-	11 824 541	-6 223 813	5 400 728
Egenkapital per 31.12.	50 100 000	43 525 921	11 824 541	33 907 554	139 458 016



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

Document ID:
3039C0DF355E432B3F8C0973712F1045



[Admincontrol](#)

List of Signatures Page 1/1

Styrets årsberetning Kanalbyen Utvikling AS 2022.pdf

Name	Method	Signed at
MORTENSEN, MONA ANITA	BANKID MOBILE	2023-04-25 11:49 GMT+02
Reisænen, Ann-Lisbeth	BANKID MOBILE	2023-04-25 08:35 GMT+02
Sæther, Mant	BANKID	2023-04-25 07:51 GMT+02
Johannessen, Atle Kristian	BANKID	2023-04-25 07:50 GMT+02
Knoph, Sven Erik	BANKID MOBILE	2023-04-25 07:42 GMT+02
Helmersen, Geir	BANKID	2023-04-27 08:54 GMT+02



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

External reference: 1ED24AAEE2674E349AF36A45445b16DD



Årsberetning for 2022 Kanalbyen Utvikling AS

Virksomhetens art og lokalisering

Kanalbyen Utvikling AS ble etablert i desember 2010 og har forretningskontor i Kristiansand. Selskapet ble etablert, med bakgrunn i vedtak i Fiskeri- og kystdepartementet og Bystyret i Kristiansand kommune, for å drive utvikling av eiendom lokalisert til Silokaia.

Kort om aktiviteten i 2022

Selskapet gjennomførte i 2013 salg av 50% av aksjene i datterselskapet Kanalbyen Partner AS. Hovedaktivitetene i 2022 har vært oppfølging av eierposten i Kanalbyen Partner AS.

Videre har selskapet arbeidet med diverse forhold knyttet til eierrollen samt de forpliktelser som ligger i aksjesalgsavtalen.

Kanalbyen Partner AS' 100% eide datterselskap, Kanalbyen Eiendom AS, startet salget på første byggetrinn september 2016. I mai 2023 er tredje byggetrinn ferdigstilt. Da er det bygget og solgt 300 leiligheter. Høsten 2022 begynte grunnarbeidene for 4. byggetrinn – De tre søstre. Det består av 106 leiligheter hvor 91 av disse pr dato er solgt. Dette byggetrinn skal stå ferdig annet halvår 2025. Fjellhallen, med 331 p-plasser, ble ferdigstilt og tatt i bruk desember 2022. Fjellhallen dekker beboerparkering og reguleringsplanen krav til gjesteparkering.

Redegjørelse for årsregnskapet

Utover å vise ordinær drift reflekteres også andel av resultatutvikling (egenkapitalmetoden) i Kanalbyen Partner AS. Øvrig redegjørelse fremkommer av regnskapet.

Foretakets utsikter

Kanalbyen Utvikling AS sine utsikter henger sammen med forventede utsikter i sin eierpost i Kanalbyen Partner AS.

Kanalbyen er blitt godt mottatt i markedet. Kanalbyen har forventninger om en god og jevn utvikling tilpasset boligmarkedet i Kristiansand. Prosjektet har

Side: 1



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

Document ID:
1ED245AEE2674E549AF36A49443D18DD

tilpasset økonomien og risikoen til en trinnvis utvikling. Reguleringsplanen og utviklingsplanen legger også til rette for å tilpasse utviklingen til markedets behov fremover.

Eierstrategien til selskapet er pr nå å være 50% partner i Kanalbyen Partner AS og bidra til å utvikle de langsiktige verdier i området.

Finansiell risiko og markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i forventet inntjening i sin eierpost i Kanalbyen Partner AS. Egen virksomhet er lite eksponert for finansiell risiko.

Forøvrig er underliggende virksomhet eksponert for endringer / risiko i eiendomsmarkedet i området.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for selskapet er satt opp under forutsetning av at grunnlag for videre drift er tilstede (jfr. regnskapslovens §3-3). Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

Årsregnskapet er fremlagt med positiv egenkapital på 139,1 mill.kr. Egenkapitalandelen for selskapet er tilnærmet 100%.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Resultatandel fra tilknyttet selskap (Kanalbyen Partner) *)	40 mill.kr	12,2 mill.kr	18,2 mill.kr	16,5 mill.kr	7,0 mill.kr	10,9 mill.kr	5,8 mill.kr
Egenkapital etter utdeling	128,3 mill.kr	121,7 mill.kr	139,8 mill.kr	156,6 mill.kr	133,3 mill.kr	133,7 mill.kr	139,2 mill.kr
Utdeling til eier **)	80 mill.kr	20 mill.kr			30 mill.kr	10 mill.kr	

*) Tabellen viser innskutt aksjekapital (2016) og årlig resultatandel fra tilknyttet selskap

***) I 2015 var utdeling 25 mill.kr. Samlet utdeling til eier er 165 mill.kr.

Samlet utdeling til eier av innskutt kapital (tingsinnskudd) i perioden 2015 - 2022 er 67 %.

Samlet avkastning på innskutt kapital i tilknyttet selskap i perioden 2016 til 2021 er 177 %.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Resultatdisponering kommer frem av resultatregnskapet.





Arbeidsmiljø

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

Likestilling/Organisasjon

Bedriften har i 2022 ikke hatt personer ansatt. Daglig leder er engasjert på timebasis.

Styret består av fem personer, tre kvinner og to 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 egen forsikring for styremedlemmer eller daglig leder mht ansvar overfor foretaket eller tredjepersoner. Kristiansand Havn sin styreforsikring dekker for styret i Kanalbyen Utvikling AS.

Ytre miljø

Selskapet har i 2022 ikke drevet virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

Styrets arbeid

Nåværende styre ble valgt på ekstra ordinær generalforsamling i april 2023. I 2022 har det vært gjennomført 8 styremøter. I tillegg har det vært gjennomført møter med eier utover generalforsamlinger.

Andre forhold

Samfunnsansvaret til selskapet ivaretas hovedsakelig ved å sikre eieren (Kristiansand Havn KF) utbytte slik at de kan gjennomføre sin havneutvikling i tråd med forutsetningene i vedtakene for Kanalbyen Utvikling AS. Videre er det å sikre dette ansvaret gjennom eierskapet i Kanalbyen Partner AS.

Selskapet har eget internt kvalitetssystemsystem hvorav egne etiske retningslinjer som skal ivareta bl.a. forhold som misligheter og korrupsjon i egen virksomhet og i tilknyttet virksomhet.

Årsregnskapet gir dermed et rettviseende bilde av selskapets økonomiske resultat, soliditet og finansielle stilling.





Kristiansand, 14.april 2023

Atle Johannessen
Styreleder

Mona Anita Mortensen
Styremedlem

Ann-Lisbeth Reisænen
Styremedlem

Geir Helmersen
Styremedlem

Sven Erik Knoph
Daglig leder

Marit Sæther
Styremedlem

Side: 4



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

Document ID:
1ED245AEE2674E549AF36A49443D18DC



Deloitte.

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

Tel: +47 38 12 27 22
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Kanalbyen Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kanalbyen Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 990 211 282

© Deloitte AS



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Kanalbyen Utvikling 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 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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, 8. mai 2023
Deloitte AS

Olav Kr. Stokkenes
statsautorisert revisor