



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 026 289
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KANALBRYGGA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rambergveien 3
3115 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Inger-Britt R. Zeiner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			2 250
Sum inntekter			2 250
Kostnader			
Varekostnad		182 883	104 613
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	61 331	60 745
Sum kostnader		244 214	165 358
Driftsresultat		-244 214	-163 108
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 537	1 689
Sum finansinntekter		8 537	1 689
Annen rentekostnad		10 117	35 530
Annen finanskostnad		2 189	
Sum finanskostnader		12 306	35 530
Netto finans		-3 769	-33 841
Resultat før skattekostnad		-247 983	-196 949
Skattekostnad på resultat	2	-54 556	-43 329
Årsresultat		-193 427	-153 620
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-193 427	-153 620
Totalresultat		-193 427	-153 620
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkursfond	3		
Ordinært utbytte	3		
Avgitt konsernbidrag	3		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Udekket tap	3		
Avsatt til annen egenkapital	3		
Overført til annen egenkapital	3	-193 427	-153 620
Sum overføringer og disponeringer		-193 427	-153 620



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	415 553	360 997
Sum immaterielle eiendeler		415 553	360 997
Sum anleggsmidler		415 553	360 997
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	26 196 956	19 027 747
Fordringer			
Kundefordringer		60 000	62 250
Andre kortsiktige fordringer	2		
Sum fordringer		60 000	62 250
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		383 297	60 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 297	60 952
Sum omløpsmidler		26 640 252	19 150 949
SUM EIENDELER		27 055 805	19 511 946
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	133 300	133 300
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital	3		
Sum innskutt egenkapital		133 300	133 300



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3	2 780 111	2 973 538
Udisponert resultat	3		
Udekket tap	3		
Sum opptjent egenkapital		2 780 111	2 973 538
Sum egenkapital		2 913 411	3 106 838
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	6		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	18 124 627	15 255 355
Leverandørgjeld		146 835	1 081 168
Betalbar skatt	2		
Utbytte	3, 7		
Annen kortsiktig gjeld	7	5 870 933	68 585
Sum kortsiktig gjeld		24 142 394	16 405 108
Sum gjeld		24 142 394	16 405 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 055 805	19 511 946



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 735209

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 026 289
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KANALBRYGGA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rambergveien 3
3115 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Inger-Britt R. Zeiner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 04.08.2025



Organisasjonsnr: 990 026 289
KANALBRYGGA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			2 250
Sum inntekter			2 250
Kostnader			
Varekostnad		182 883	104 613
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	61 331	60 745
Sum kostnader		244 214	165 358
Driftsresultat		-244 214	-163 108
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 537	1 689
Sum finansinntekter		8 537	1 689
Annen rentekostnad		10 117	35 530
Annen finanskostnad		2 189	
Sum finanskostnader		12 306	35 530
Netto finans		-3 769	-33 841
Resultat før skattekostnad		-247 983	-196 949
Skattekostnad på resultat	2	-54 556	-43 329
Årsresultat		-193 427	-153 620
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-193 427	-153 620
Totalresultat		-193 427	-153 620
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkursfond	3		
Ordinært utbytte	3		
Avgitt konsernbidrag	3		
Udekket tap	3		
Avsatt til annen egenkapital	3		
Overført til annen egenkapital	3		
Sum overføringer og disponeringer		-193 427	-153 620



Organisasjonsnr: 990 026 289
KANALBRYGGA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	415 553	360 997
Sum immaterielle eiendeler		415 553	360 997
Sum anleggsmidler		415 553	360 997
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	26 196 956	19 027 747
Fordringer			
Kundefordringer		60 000	62 250
Andre kortsiktige fordringer	2		
Sum fordringer		60 000	62 250
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		383 297	60 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 297	60 952
Sum omløpsmidler		26 640 252	19 150 949
SUM EIENDELER		27 055 805	19 511 946
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	133 300	133 300
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital	3		
Sum innskutt egenkapital		133 300	133 300
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3	2 780 111	2 973 538
Udisponert resultat	3		
Udekket tap	3		
Sum opptjent egenkapital		2 780 111	2 973 538



Sum egenkapital		2 913 411	3 106 838
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	6		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	18 124 627	15 255 355
Leverandørgjeld		146 835	1 081 168
Betalbar skatt	2		
Utbytte	3, 7		
Annen kortsiktig gjeld	7	5 870 933	68 585
Sum kortsiktig gjeld		24 142 394	16 405 108
Sum gjeld		24 142 394	16 405 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 055 805	19 511 946



Organisasjonsnr: 990 026 289
KANALBRYGGA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Kanalbrygga Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kanalbrygga Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandefjord, 26. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Håkon Berge Kvam
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Tassebekkveien 354, 3160 Stokke, Postboks 211 Sentrum, 0103 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Kvam, Håkon Berge	BANKID	2025-06-27 16:52

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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



Årsregnskap 2024

Kanalbrygga
Eiendom AS

Org.nr.:990 026 289



Kanalbrygga Eiendom AS
RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2024	2023
Salgsinntekt		0	2 250
Sum driftsinntekter		0	2 250
Varekostnad		182 883	104 613
Annen driftskostnad	1	61 331	60 745
Sum driftskostnader		244 214	165 358
Driftsresultat		-244 214	-163 108
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 537	1 689
Annen rentekostnad		10 117	35 530
Annen finanskostnad		2 189	0
Resultat av finansposter		-3 769	-33 841
Resultat før skattekostnad		-247 983	-196 949
Skattekostnad på resultat	2	-54 556	-43 329
Årsresultat		-193 427	-153 620
Disponering av årsresultatet			
Overført til annen egenkapital	3	-193 427	-153 620
Sum disponert		-193 427	-153 620



Kanalbrygga Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.

EIENDELER	Note	2024	2023
Utsatt skattefordel	2	415 553	360 997
Sum anleggsmidler		415 553	360 997
Omløpsmidler			
Bygg under utførelse	4	26 196 956	19 027 747
Fordringer			
Kundefordringer		60 000	62 250
Sum fordringer		60 000	62 250
Bankinnskudd, kontanter o.l.		383 297	60 952
Sum omløpsmidler		26 640 252	19 150 949
SUM EIENDELER		27 055 805	19 511 946



Kanalbrygga Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	133 300	133 300
Sum innskutt egenkapital		133 300	133 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	2 780 111	2 973 538
Sum opptjent egenkapital		2 780 111	2 973 538
Sum egenkapital		2 913 411	3 106 838
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	18 124 627	15 255 355
Leverandørgjeld		146 835	1 081 168
Annen kortsiktig gjeld	7	5 870 933	68 585
Sum kortsiktig gjeld		24 142 394	16 405 108
Sum gjeld		24 142 394	16 405 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 055 805	19 511 946

Tønsberg, 26.06.2025
Styret i Kanalbrygga Eiendom AS

Johan Lauritz Zeiner
styreleder/daglig leder

Thor Stavnar
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Selskapets inntekter består av salg av eiendom, og inntektsføres etter hvert som de anses opptjent. De vurderes opptjent etterhvert som andeler i prosjektet blir solgt og i tråd med ferdigstilling av prosjektet.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygg under utførelse

Selskapet har tomter ment for utvikling og videresalg for deretter å skulle selges. Bygg under utførelse vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Ved finansiering av utviklingsprosjekter via byggelån klassifiseres byggelånet som gjeld til kredittinstitusjoner under kortsiktig gjeld.

Fordringer

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

Egenregiprosjekter

Egenregiprosjekter hvor det ikke er gjennomført avtaler med kjøper vurderes etter prinsipper om bygg under utførelse. Prosjekter hvor hele eller deler av bygg er solgt vurderes som anleggskontrakter for solgt andel. Arbeid under utførelse knyttet til solgte egenregiprosjekter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.



Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det har ikke vært ansatte i 2024.

Da det ikke er ansatte i selskapet, er selskapet ikke underlagt lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Note 2 Skatt

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

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	1 711 401	0	-1 711 400
Sum	1 711 401	0	-1 711 400
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 600 279	-1 640 895	1 959 383
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1 888 878	-1 640 895	247 983
Utsatt skattefordel (22 %)	-415 553	-360 997	54 556
Årets skattekostnad		2024	2023
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-247 983	-196 949
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		-1 711 400	0
Skattepliktig inntekt		-1 959 383	-196 949
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-54 556	-43 329
Skattekostnad ordinært resultat		-54 556	-43 329
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		0	0
Sum betalbar skatt i balansen		0	0



Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	133 300	2 973 538	3 106 838
Årets resultat	0	-193 427	-193 427
Pr 31.12.2024	133 300	2 780 111	2 913 411

Note 4 Bygg under utførelse

	2024	2023
Bygg under utvikling	26 196 956	19 027 747
Bygg under utvikling	26 196 956	19 027 747

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 133 300 består av 1 333 aksjer à kr. 100.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2024

	Antall aksjer	Eierandel
Zeiner Bolig AS	1 333	100%
Totalt	1 333	100%

Note 6 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	18 124 627	15 255 355
Eiendeler stilt som sikkerhet	2024	2023
Bygg under utførelse	26 196 956	19 027 747

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Zeiner Bolig AS	5 803 378	37 428	0	0
Sum	5 803 378	37 428	0	0



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Zeiner, Johan Lauritz	BANKID	2025-06-26 17:32
Stavnar, Thor	BANKID	2025-06-26 10:47

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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