



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 212 406  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KANALVEIEN 3 NÆRINGSBYGG AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

### 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: Marte Flått  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

### 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, 03.06.2026



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		6 929 838	6 693 327
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 929 838</b>	<b>6 693 327</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	894 323	883 487
Annen driftskostnad	3	782 424	615 248
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 676 747</b>	<b>1 498 735</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 253 091</b>	<b>5 194 592</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		649 104	
Annen finanskostnad			381 057
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>649 104</b>	<b>381 057</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-649 104</b>	<b>-381 057</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 603 987</b>	<b>4 813 535</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 012 877	1 058 978
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 591 110</b>	<b>3 754 557</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 591 110</b>	<b>3 754 557</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5, 7	3 564 649	3 715 465
Overføringer annen egenkapital	5	26 461	39 092
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 591 110</b>	<b>3 754 557</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	41 449 440	41 823 613
<b>Sum varige driftsmidler</b>	8	<b>41 449 440</b>	<b>41 823 613</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>41 449 440</b>	<b>41 823 613</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	7	17 634	24 209
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 634</b>	<b>24 209</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>17 634</b>	<b>24 209</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 467 074</b>	<b>41 847 822</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Overkurs	5	130 055	130 055
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>160 055</b>	<b>160 055</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	11 917 212	11 890 751
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 917 212</b>	<b>11 890 751</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 077 267</b>	<b>12 050 806</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 523 064	2 515 601
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 523 064</b>	<b>2 515 601</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	22 169 483	22 451 523
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 169 483</b>	<b>22 451 523</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 692 547</b>	<b>24 967 124</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	127 197	18 375
Annen kortsiktig gjeld	7	4 570 063	4 811 517
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 697 260</b>	<b>4 829 892</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 389 807</b>	<b>29 797 016</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 467 074</b>	<b>41 847 822</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 479357

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 212 406  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KANALVEIEN 3 NÆRINGSBYGG AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

#### 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: Marte Flått  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

#### 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, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 917 212 406  
KANALVEIEN 3 NÆRINGSBYGG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		6 929 838	6 693 327
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 929 838</b>	<b>6 693 327</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	894 323	883 487
Annen driftskostnad	3	782 424	615 248
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 676 747</b>	<b>1 498 735</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 253 091</b>	<b>5 194 592</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		649 104	
Annen finanskostnad			381 057
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>649 104</b>	<b>381 057</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-649 104</b>	<b>-381 057</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 603 987</b>	<b>4 813 535</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 012 877	1 058 978
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 591 110</b>	<b>3 754 557</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 591 110</b>	<b>3 754 557</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5, 7	3 564 649	3 715 465
Overføringer annen egenkapital	5	26 461	39 092
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 591 110</b>	<b>3 754 557</b>



Organisasjonsnr: 917 212 406  
KANALVEIEN 3 NÆRINGSBYGG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler	8	41 449 440	41 823 613
Sum anleggsmidler		41 449 440	41 823 613
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	7	17 634	24 209
Sum fordringer		17 634	24 209
Sum omløpsmidler		17 634	24 209
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 467 074</b>	<b>41 847 822</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Overkurs	5	130 055	130 055
Sum innskutt egenkapital		160 055	160 055
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	11 917 212	11 890 751
Sum opptjent egenkapital		11 917 212	11 890 751
Sum egenkapital		12 077 267	12 050 806
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 523 064	2 515 601
Sum avsetninger for forpliktelser		2 523 064	2 515 601
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	22 169 483	22 451 523
Sum annen langsiktig gjeld		22 169 483	22 451 523
Sum langsiktig gjeld		24 692 547	24 967 124



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	127 197	18 375
Annen kortsiktig gjeld	7	4 570 063	4 811 517
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 697 260</b>	<b>4 829 892</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 389 807</b>	<b>29 797 016</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 467 074</b>	<b>41 847 822</b>



Organisasjonsnr: 917 212 406  
KANALVEIEN 3 NÆRINGSBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
6

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	300.00	30000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Norge AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note  
3

#### Lønn og ytelser

Selskapet har ingen egne ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon

Note

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

Note

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28900.00	9200.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>





## Kanalveien 3 Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 406

---

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

#### *Leieinntekter*

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Kanalveien 3 Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 406

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske instalasjoner	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	41 602 443	1 031 565	13 261 617	55 895 625
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	520 150	0	520 150
Anskaffelseskost 31.12.	41 602 443	1 551 715	13 261 617	56 415 775
Akk.avskrivning 31.12.	-14 635 833	-330 502	0	-14 966 335
Balanseført pr. 31.12.	26 966 610	1 221 213	13 261 617	41 449 440
Årets avskrivninger	831 909	62 414	0	894 323
Økonomisk levetid	50 år	20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen egne ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

##### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022	2021
Revisjon	28 900	9 200

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



### Kanalveien 3 Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 406

#### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

##### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	1 005 414	1 047 952
Endring utsatt skatt	7 463	11 026
Årets totale skattekostnad	<u>1 012 877</u>	<u>1 058 978</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	4 603 987	4 813 535
Endring i midlertidige forskjeller	-33 924	-50 118
Alminnelig inntekt	4 570 063	4 763 417
Ytet konsernbidrag	-4 570 063	-4 763 417
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Driftsmidler inkl goodwill	11 424 986	11 380 190
Gevinst- og tapskonto	43 489	54 361
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>11 468 475</u>	<u>11 434 551</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	2 523 064	2 515 601
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2022</b>	
22% skatt av resultat før skatt	<u>1 012 877</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>1 012 877</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Kanalveien 3 Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 406

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	30 000	130 055	11 890 751	12 050 806
Årsresultat	0	0	3 591 110	3 591 110
Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 564 649	-3 564 649
Egenkapital 31.12.	30 000	130 055	11 917 212	12 077 267

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	300	30 000

Aksjekapitalen i Kanalveien 3 Næringsbygg AS består av 100 aksjer pålydende kr 300 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på [www.aars.no](http://www.aars.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Møller Eiendom Norge AS	100	100 %	100 %

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2022	2021
Annen kortsiktig gjeld	0	48 100
Konsernkontoordning	22 169 483	22 451 523
Skyldig konsernbidrag	4 570 063	4 763 417
Sum	26 739 546	27 263 040

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige



## Kanalveien 3 Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 406

---

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kanalveien 3	41 449 440	41 823 613

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS.



Til generalforsamlingen i Kanalveien 3 Næringsbygg AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kanalveien 3 Næringsbygg 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 rettvisende 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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>

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 26. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2023-04-26 12:21

**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.




Kanalveien 3 Næringsbygg AS  
Org.nr: 917 212 406

---

 BankID Signing  
Øyvind Hartveit  
2023-04-26

 BankID Signing  
Andreas Jul Røsjø  
2023-04-26

 BankID Signing  
Dagny Stensgård Wik  
2023-04-26

## Årsrapport for 2022

**Årsregnskap**  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

**Revisjonsberetning**



## Kanalveien 3 Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 406

### Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		6 929 838	6 693 327
Sum driftsinntekter		<u>6 929 838</u>	<u>6 693 327</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	2	894 323	883 487
Annen driftskostnad	3	782 424	615 248
Sum driftskostnader		<u>1 676 747</u>	<u>1 498 735</u>
Driftsresultat		<u>5 253 091</u>	<u>5 194 592</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		649 104	0
Annen finanskostnad		0	381 057
Netto finansposter		<u>-649 104</u>	<u>-381 057</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>4 603 987</u>	<u>4 813 535</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>1 012 877</u>	<u>1 058 978</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>3 591 110</u>	<u>3 754 557</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5, 7	3 564 649	3 715 465
Overføringer annen egenkapital	5	26 461	39 092
Sum disponert		<u>3 591 110</u>	<u>3 754 557</u>



## Kanalveien 3 Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 406

---

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	41 449 440	41 823 613
Sum varige driftsmidler	8	41 449 440	41 823 613
Sum anleggsmidler		41 449 440	41 823 613
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		17 634	24 209
Sum eiendeler		41 467 074	41 847 822



## Kanalveien 3 Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 406

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Overkurs	5	130 055	130 055
Sum innskutt egenkapital		<u>160 055</u>	<u>160 055</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	11 917 212	11 890 751
Sum egenkapital		<u>12 077 267</u>	<u>12 050 806</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	2 523 064	2 515 601
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	22 169 483	22 451 523
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	127 197	18 375
Annen kortsiktig gjeld	7	4 570 063	4 811 517
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 697 260</u>	<u>4 829 892</u>
Sum gjeld		<u>29 389 807</u>	<u>29 797 016</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>41 467 074</u>	<u>41 847 822</u>

Oslo, 26. april 2023

Andreas Jul Røsjø  
Styreleder

Dagny Stensgård Wik  
Styremedlem

Øyvind Hartveit  
Styremedlem, daglig leder



## Kanalveien 3 Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 406

---

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

#### *Leieinntekter*

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Kanalveien 3 Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 406

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske instalasjoner	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	41 602 443	1 031 565	13 261 617	55 895 625
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	520 150	0	520 150
Anskaffelseskost 31.12.	41 602 443	1 551 715	13 261 617	56 415 775
Akk.avskrivning 31.12.	-14 635 833	-330 502	0	-14 966 335
Balanseført pr. 31.12.	26 966 610	1 221 213	13 261 617	41 449 440
Årets avskrivninger	831 909	62 414	0	894 323
Økonomisk levetid	50 år	20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen egne ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

##### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022	2021
Revisjon	28 900	9 200

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Kanalveien 3 Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 406

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	1 005 414	1 047 952
Endring utsatt skatt	7 463	11 026
Årets totale skattekostnad	<u>1 012 877</u>	<u>1 058 978</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	4 603 987	4 813 535
Endring i midlertidige forskjeller	-33 924	-50 118
Alminnelig inntekt	4 570 063	4 763 417
Ytet konsernbidrag	-4 570 063	-4 763 417
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Driftsmidler inkl goodwill	11 424 986	11 380 190
Gevinst- og tapskonto	43 489	54 361
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>11 468 475</u>	<u>11 434 551</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	2 523 064	2 515 601
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2022</b>	
22% skatt av resultat før skatt	<u>1 012 877</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>1 012 877</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Kanalveien 3 Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 406

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	30 000	130 055	11 890 751	12 050 806
Årsresultat	0	0	3 591 110	3 591 110
Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 564 649	-3 564 649
Egenkapital 31.12.	30 000	130 055	11 917 212	12 077 267

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	300	30 000

Aksjekapitalen i Kanalveien 3 Næringsbygg AS består av 100 aksjer pålydende kr 300 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på [www.aars.no](http://www.aars.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Møller Eiendom Norge AS	100	100 %	100 %

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2022	2021
Annen kortsiktig gjeld	0	48 100
Konsernkontoordning	22 169 483	22 451 523
Skyldig konsernbidrag	4 570 063	4 763 417
Sum	26 739 546	27 263 040

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige



## Kanalveien 3 Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 406

---

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kanalveien 3	41 449 440	41 823 613

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS.