



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 880 682
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KANALVEIEN 107 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Vossegården 6A
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Christer Mads Brudvik Nesttun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 18.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 792 725	8 205 802
Sum inntekter		8 792 725	8 205 802
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	8	2 607 816	2 607 816
Andre driftskostnader	2	5 525 260	2 820 196
Sum kostnader		8 133 077	5 428 013
Driftsresultat		659 648	2 777 790
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 981	4 263
Sum finansinntekter		4 981	4 263
Annen rentekostnad	4	2 452 684	2 233 413
Sum finanskostnader		2 452 684	2 233 413
Netto finans		-2 447 703	-2 229 150
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 788 055	548 640
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 788 055	548 640
Årsresultat		-1 788 055	548 640
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 788 055	548 640
Totalresultat		-1 788 055	548 640
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 788 055	548 640
Sum overføringer og disponeringer	6	-1 788 055	548 640



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	8	42 903 668	44 295 466
Driftsløsøre, inventar o.l.	8	1 041 531	2 257 550
Sum varige driftsmidler		43 945 199	46 553 015
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum anleggsmidler		43 945 199	46 553 015
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		941 276	182 098
Andre kortsiktige fordringer		266 972	274 262
Sum fordringer		1 208 248	456 359
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		680 225	310 979
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		680 225	310 979
Sum omløpsmidler		1 888 474	767 339
SUM EIENDELER		45 833 673	47 320 354
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (383 000 aksjer à kr 100)	3	38 300 000	38 300 000
Overkurs		2 882 784	2 882 784



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		41 182 784	41 182 784
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		86 669 054	84 881 000
Sum opptjent egenkapital		-86 669 054	-84 881 000
Sum egenkapital	6	-45 486 270	-43 698 216
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	86 005 750	87 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	3 297 391	992 526
Sum annen langsiktig gjeld		89 303 141	88 242 526
Sum langsiktig gjeld		89 303 141	88 242 526
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		855 277	2 260 759
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		109 345	20 373
Annen kortsiktig gjeld	7	1 052 180	494 912
Sum kortsiktig gjeld		2 016 802	2 776 044
Sum gjeld		91 319 943	91 018 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 833 673	47 320 354



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 687876

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 880 682
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KANALVEIEN 107 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Vossegården 6A
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Christer Mads Brudvik Nesttun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.07.2022



Organisasjonsnr: 991 880 682
KANALVEIEN 107 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 792 725	8 205 802
Sum inntekter		8 792 725	8 205 802
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	8	2 607 816	2 607 816
Andre driftskostnader	2	5 525 260	2 820 196
Sum kostnader		8 133 077	5 428 013
Driftsresultat		659 648	2 777 790
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 981	4 263
Sum finansinntekter		4 981	4 263
Annen rentekostnad	4	2 452 684	2 233 413
Sum finanskostnader		2 452 684	2 233 413
Netto finans		-2 447 703	-2 229 150
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 788 055	548 640
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 788 055	548 640
Årsresultat		-1 788 055	548 640
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 788 055	548 640
Totalresultat		-1 788 055	548 640
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 788 055	548 640
Sum overføringer og disponeringer	6	-1 788 055	548 640



Organisasjonsnr: 991 880 682
KANALVEIEN 107 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	8	42 903 668	44 295 466
Driftsløsøre, inventar o.l.	8	1 041 531	2 257 550
Sum varige driftsmidler		43 945 199	46 553 015
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum anleggsmidler		43 945 199	46 553 015
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		941 276	182 098
Andre kortsiktige fordringer		266 972	274 262
Sum fordringer		1 208 248	456 359
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		680 225	310 979
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		680 225	310 979
Sum omløpsmidler		1 888 474	767 339
SUM EIENDELER		45 833 673	47 320 354
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (383 000 aksjer à kr 100)	3	38 300 000	38 300 000
Overkurs		2 882 784	2 882 784
Sum innskutt egenkapital		41 182 784	41 182 784
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		86 669 054	84 881 000
Sum opptjent egenkapital		-86 669 054	-84 881 000



Sum egenkapital	6	-45 486 270	-43 698 216
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	86 005 750	87 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	3 297 391	992 526
Sum annen langsiktig gjeld		89 303 141	88 242 526
Sum langsiktig gjeld		89 303 141	88 242 526
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		855 277	2 260 759
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		109 345	20 373
Annen kortsiktig gjeld	7	1 052 180	494 912
Sum kortsiktig gjeld		2 016 802	2 776 044
Sum gjeld		91 319 943	91 018 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 833 673	47 320 354



Organisasjonsnr: 991 880 682
KANALVEIEN 107 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Medlemmer i
Den norske Revisorforening

Ansvarlige revisorer:
Knut Ivar Buck Bråthen
Statsautorisert revisor

Sivert Smedsvig
Statsautorisert revisor

Svein-Egil Rydland
Statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning
Til generalforsamlingen i Kanalveien 107 Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert Kanalveien 107 Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 788 055. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Olstad Revisjon AS | C. Sundtsgt. 39, 5004 Bergen | T: 55 33 61 00 | post@olstadrevisjon.no
Rev.nr / org.nr : 963 048 386 MVA | Hjemmeside: www.olstadrevisjon.no

Penneo Dokumentnøkkel: 71YSI-3Z01J-WCUNJ-Z15ME-6PUKI-JXAL6



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 intern kontroll 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen
Olstad Revisjon AS

Knut Bråthen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 71Y5I-3Z01J-WCUNJ-Z15ME-6PUKI-JXAL6



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Knut Ivar Buck Bråthen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Olstad Revisjon AS

Serienummer: 9578-5999-4-1061527

IP: 195.204.xxx.xxx

2022-07-08 09:28:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 71Y5I-3Z0TJ-WCUNJ-Z15ME-6PUKI-JXAL6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsregnskapet for 2021

Kanalveien 107 Eiendom AS

Org. nr. 991 880 682



Kanalveien 107 Eiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		8 792 725	8 205 802
Sum driftsinntekter		8 792 725	8 205 802
Lønnskostnad	2	0	0
Ordinære avskrivninger	8	2 607 816	2 607 816
Andre driftskostnader	2	5 525 260	2 820 196
Sum driftskostnader		8 133 077	5 428 013
Driftsresultat		659 648	2 777 790
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		4 981	4 263
Rentekostnader	4	2 452 684	2 233 413
Resultat av finansposter		-2 447 703	-2 229 150
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 788 055	548 640
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
Årets resultat		-1 788 055	548 640
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	548 640
Overført til udekket tap		1 788 055	0
Sum overføringer	6	-1 788 055	548 640



Kanalveien 107 Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	8	42 903 668	44 295 466
Driftsløsøre, inventar o.l.	8	1 041 531	2 257 550
Sum anleggsmidler		43 945 199	46 553 015
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		941 276	182 098
Andre kortsiktige fordringer		266 972	274 262
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		680 225	310 979
Sum omløpsmidler		1 888 474	767 339
SUM EIENDELER		45 833 673	47 320 354



Kanalveien 107 Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (383 000 aksjer à kr 100)	3	38 300 000	38 300 000
Annen innskutt egenkapital		2 882 784	2 882 784
Sum innskutt egenkapital		41 182 784	41 182 784
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-86 669 054	-84 881 000
Sum opptjent egenkapital		-86 669 054	-84 881 000
Sum egenkapital	6	-45 486 270	-43 698 216
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	86 005 750	87 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	3 297 391	992 526
Sum langsiktig gjeld		89 303 141	88 242 526
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		855 277	2 260 759
Skyldige offentlige avgifter		109 345	20 373
Annen kortsiktig gjeld	7	1 052 180	494 912
Sum kortsiktig gjeld		2 016 802	2 776 044
Sum gjeld		91 319 943	91 018 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 833 673	47 320 354

BERGEN, den 25.04.2022

For Kanalveien 107 Eiendom AS

(sign.)

Christer Mads Brudvik Nestt
Styremedlem og daglig led

Lasse Høyem
Styrets leder



Kanalveien 107 Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Leieinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Kostnader blir regnskapsført etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader blir regnskapsført i samme periode som tilhørende salgsinntekter blir inntektsført.

Varige driftsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Andre fordringer er fordringer som har forfall innen ett år fra regnskapsårets utløp. Andre langsiktige fordringer er fordringer som har forfall mer enn ett år fra regnskapsårets utløp.

Kortsiktig gjeld er gjeld som har forfall innen ett år fra regnskapsårets utløp. Langsiktig gjeld er gjeld som har forfall mer enn ett år fra regnskapsårets utløp. Første års avdrag på langsiktig gjeld er også klassifisert som langsiktig gjeld.

Skatt blir kostnadsført når den er påløpt, det vil si at skattekostnad er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt (basert på midlertidige forskjeller). Ifht GRS for små foretak er det ikke foretatt balanseføring av utsatt skattefordel.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mv.

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller andre godtgjørelser til styret, daglig leder mv.

Revisor

Lovbestemt revisjon	NOK 29 120 (eks. mva.)
Annen konsulentbistand	NOK 7 904 (eks. mva.)

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.

Note 3 Aksjekapital, antall aksjer, aksjonær mv.

Selskapet har aksjekapital på NOK 38 300 000 fordelt på 383 000 aksjer á NOK 100.

Aksjonær pr. 31.12.2021	Eierandel	Verv
K107 Utvikling AS	100 %	Daglig leder, styrets leder og styremedlem *)

*) *Christer Mads Bruvik Nestun er daglig leder og styremedlem. Han er styremedlem, daglig leder og aksjonær i K107 Utvikling AS.*

*) *Lasse Høyem er styrets leder. Han er styrets leder i K107 Utvikling AS.*

Sparebanken Vest har panterett i 383 000 aksjer med 1. prioritet. Pantsetter er K107 Utvikling AS.



Kanalveien 107 Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern, aksjonær, nærstående mv.

Mellomværende med selskap i samme konsern, aksjonær, nærstående mv. består av følgende:

	2021	2020
Øvrig langsiktig gjeld	3 297 391	992 526

Det blir beregnet rente på 4 % på mellomværende til selskaper innenfor samme konsern, aksjonær, nærstående mv. Rentekostnader er på NOK 59 026 for 2021 sammenlignet med NOK 22 000 i året før.

Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad er på NOK 0.

	31.12	1.1	Endring
Utsatt skatt			
Netto grunnlag	-5 672 813	-3 884 759	-1 788 054
Utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-), 22 %:	-1 248 019	-893 495	-354 524

Ihht GRS for små foretak er det ikke foretatt balanseføring av utsatt skattefordel.

Skattemessig verdi på driftsmidler er på NOK 34 279 653 pr. 31.12.2021. Fremførbart skattemessig underskudd er på NOK -15 158 359 pr. 31.12.2021.

Note 6 Egenkapital

	Akkjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Samlet egenkapital
Egenkapital pr. 1.1	38 300 000	2 882 784	-84 881 000	-43 698 216
Årets resultat			-1 788 055	-1 788 055
Egenkapital pr. 31.12	38 300 000	2 882 784	-86 669 055	-45 486 271

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Styrets gjør oppmerksom på at aksjekapitalen på NOK 38,3 mill. er tapt. Det var negativ egenkapital på NOK -45,5 mill. ved utgangen av året.

Den balanseførte verdien for tomter og bygninger var på NOK 43,9 mill. pr. 31.12.2021 og styret mener at det er betydelige merverdier for næringsseiendommen i Kanalveien 107 i Bergen kommune. Det ble innhentet verditakster i slutten av 2020 fra flere uavhengige aktører og gjennomsnittlig markedsverdi ble angitt til å være på NOK 114,3 mill. Det er derfor merverdier på NOK 70,4 mill. i forhold til de balanseførte beløpene for anleggsmidler pr. 31.12.2021. Det innebærer at den reelle egenkapitalen er positiv og den verdjusterte egenkapitalen er beregnet til ca. NOK 24,8 mill. pr. 31.12.2021.

Det er foretatt nedbetaling med NOK 1,2 mill. i avdrag på gjeld til kredittinstitusjoner, men samtidig har aksjonær bidratt med lånefinansiering på NOK 2,3 mill. Økning i den langsiktige gjelden er som følge av behovet for vedlikehold på eiendommen i 2021. Samlede kostnader for vedlikehold ble på NOK 2,1 mill. i 2021 sammenlignet med NOK 0,3 mill. i året før.

Selskapet har hatt økning i leieinntektene fra NOK 5,6 mill. i 2018 til NOK 8,8 mill. i 2021 og det har gitt positive driftsresultater for virksomheten. Som følge av gjeldskonverteringen i 2020 er det betydelig reduksjon i rentekostnader. Selskapet fikk et positivt resultat på ca. NOK 0,5 mill. i 2020, men det ble underskudd på ca. NOK -1,8 mill. i 2021 som følge av kostnader for vedlikehold på ca. NOK 2,1 mill. Ordinære avskrivninger er på NOK 2,6 mill. slik at det er positiv kontantstrøm fra driften av eiendommen.

Den langsiktige målsetningen til selskapet er å sikre 100 % kapasitetsutnyttelse for Kanalveien 107 med leieinntekter på inntil ca. NOK 10 mill. Det vil kreve betydelige investeringer på ca. NOK 4-5 mill. for rehabilitering av 5. etasje i bygningen som er ubenyttet på nåværende tidspunkt. Ubenyttet areal er på 1 250 kvm (dvs. ca. 18 % av arealet i bygningen).



Kanalveien 107 Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 7 Pantstillelser og gjeld til kreditinstitusjoner

Gjeld sikret ved pant	Balanseført verdi	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi
Gjeldsbrevlån i Spb. Vest (ca. 2,42 % og ca. 2 år)	86 005 750	Tomter og bygninger	42 903 668
Påløpte renter pr. 31.12.2021	888 824		
Sum	86 894 574	Sum	42 903 668

Det er ingen gjeld som har forfall mer enn 5 år etter balansedagen.

Det ble foretatt ballongformyelse av serielånet på NOK 87 250 000 i mars 2021. Løpetid er 2 år og 1 måned med låneprofil på 30 år, dvs. forfall i april 2023. Nominell rente er 3 måneder NIBOR med tillegg for margin på 1,95 % som utgjør ca. 2,86 % i april 2022. Det avdrag på NOK 727 084 pr. kvartal slik at årlige avdrag blir på NOK 2 908 333. Første avdrag for 2022 ble betalt pr. 15.1.2022.

Sparebanken Vest har panterett i fast eiendom med 1. prioritet for pålydende NOK 130 000 000. Sikkerheten skal tjene som sikkerhet for ethvert mellomværende. Pr. 31.12.2021 var mellomværende med Sparebanken Vest på NOK 86 888 574 (inkl. påløpte renter) pr. 31.12.2021.

Note 8 Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre, inventar mv.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1	67 294 092	12 376 327	79 670 419
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	67 294 092	12 376 327	79 670 419
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	24 390 424	11 334 796	35 725 220
Regnskapsført verdi pr. 31.12	42 903 668	1 041 531	43 945 199
Årets avskrivninger	1 391 797	1 216 019	2 607 816
Lineære avskrivninger	0 - 75 år	0 - 10 år	0 - 75 år

Varige driftsmidler består av næringsseiendommen Kanalveien 107 i Bergen sentrum. Det er ingen ordinære avskrivninger for tomter som utgjør NOK 2 299 465 av saldo for tomter og bygninger pr. 31.12.2021.

I forbindelse med gjeldskonteringen i slutten av 2021 ble det innhentet verditakster fra flere uavhengige aktører innenfor næringsmegling. Verdivurderingene for Kanalveien 107 ble på NOK 114,3 mill. i gjennomsnitt.



Kanalveien 107 Eiendom AS

Org. nr. 991 880 682

ÅRSBERETNING FOR 2021

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er kjøp, utvikling, utleie, drift og salg av eiendom. Selskapets forretningskontor er i Bergen kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Styrets gjør oppmerksom på at aksjekapitalen på NOK 38,3 mill. er tapt. Det var negativ egenkapital på NOK -45,5 mill. ved utgangen av året.

Den balanseførte verdien for tomter og bygninger var på NOK 43,9 mill. pr. 31.12.2021 og styret mener at det er betydelige merverdier for næringseiendommen i Kanalveien 107 i Bergen kommune. Det ble innhentet verditakster i slutten av 2020 fra flere uavhengige aktører og gjennomsnittlig markedsverdi ble angitt til å være på NOK 114,3 mill. Det er derfor merverdier på NOK 70,4 mill. i forhold til de balanseførte beløpene for anleggsmidler pr. 31.12.2021. Det innebærer at den reelle egenkapitalen er positiv og den verdijusterte egenkapitalen er beregnet til ca. NOK 24,8 mill. pr. 31.12.2021.

Det er foretatt nedbetaling med NOK 1,2 mill. i avdrag på gjeld til kredittinstitusjoner, men samtidig har aksjonær bidratt med lånefinansiering på NOK 2,3 mill. Økning i den langsiktige gjelden er som følge av behovet for vedlikehold på eiendommen i 2021. Samlede kostnader for vedlikehold ble på NOK 2,1 mill. i 2021 sammenlignet med NOK 0,3 mill. i året før.

Selskapet har hatt økning i leieinntektene fra NOK 5,6 mill. i 2018 til NOK 8,8 mill. i 2021 og det har gitt positive driftsresultater for virksomheten. Som følge av gjeldskonverteringen i 2020 er det betydelig reduksjon i rentekostnader. Selskapet fikk et positivt resultat på ca. NOK 0,5 mill. i 2020, men det ble underskudd på ca. NOK -1,8 mill. i 2021 som følge av kostnader for vedlikehold på ca. NOK 2,1 mill. Ordinære avskrivninger er på NOK 2,6 mill. slik at det er positiv kontantstrøm fra driften av eiendommen.

Den langsiktige målsetningen til selskapet er å sikre 100 % kapasitetsutnyttelse for Kanalveien 107 med leieinntekter på inntil ca. NOK 10 mill. Det vil kreve betydelige investeringer på ca. NOK 4-5 mill. for rehabilitering av 5. etasje i bygningen som er ubenyttet på nåværende tidspunkt. Ubenyttet areal er på 1 250 kvm (dvs. ca. 18 % av arealet i bygningen).

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet har salgsinntekter på NOK 8,8 mill. i 2021 og det er økning på ca. 7 % sammenlignet med året før som følge av bedre kapasitetsutnyttelse for næringseiendommen. Det er tilnærmet full kapasitetsutnyttelse for 1. til 4. etasje. Det ubenyttede arealet i 5. etasje kan ikke disponeres uten betydelig omfang av rehabilitering. Det langsiktige potensialet antas å være salgsinntekter på inntil NOK 10 mill.



Det er ingen ansatte eller utbetalinger av lønn, andre godtgjørelser mv. Innleide underleverandører foretar administrasjon av selskapet og forvaltning av nærings eiendommen.

Det foretas ordinære avskrivninger over periode fra 0 til 75 år for varige driftsmidler. Det er ingen endringer i avskrivningsplanen fra tidligere år. Det er ingen påkostning på nærings eiendommen som er balanseført i 2021 og ordinære avskrivninger er på ca. NOK 2,6 mill. som er uendret fra året før.

Andre driftskostnader er på NOK 5,4 mill. sammenlignet med NOK 2,8 mill. i året før. Andre driftskostnader består av kostnader for administrasjon av selskapet, drift, reparasjoner og vedlikehold for eiendommen mv. Det er betydelig økning om følge av kostnader for vedlikehold på NOK 2,1 mill. i 2021 sammenlignet med NOK 0,3 mill. i året før.

Arbeidsmiljø og likestilling

Styret mener arbeidsmiljøet er tilfredsstillende. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen. Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapet har ingen ansatte. Kvinner er ikke representert i styret.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Bergen, 25. april 2022

(sign.)

Christer Mads Brudvik Nesttun
Styremedlem og daglig leder

(sign.)

Lasse Høyem
Styrets leder