



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 610 372
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KANALEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hauanveien 29
3213 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svein Ramsay Goli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.09.2022

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, 08.09.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	332 743	689 137
Sum kostnader		332 743	689 137
Driftsresultat		-332 743	-689 137
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	10 160 688	30 717 194
Annen finansinntekt	6	31 768 535	227 924
Sum finansinntekter		41 929 223	30 945 118
Annen finanskostnad	5	2 979 969	2 226 537
Sum finanskostnader		2 979 969	2 226 537
Netto finans		38 949 254	28 718 581
Ordinært resultat før skattekostnad		38 616 511	28 029 444
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 250 508	5 552 857
Ordinært resultat etter skattekostnad		37 366 003	22 476 587
Årsresultat		37 366 003	22 476 587
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	7	15 000 000	68 000 000
Avgitt konsernbidrag	7	-2 143 167	0
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	20 222 836	-45 523 413
Sum overføringer og disponeringer		37 366 003	22 476 587



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	14 063	
Sum immaterielle eiendeler		14 063	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	72 626 115	76 057 731
Lån til foretak i samme konsern		23 205 947	29 536 303
Investeringer i tilknyttet selskap	6	6 600 000	6 600 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		102 433 062	112 195 034
Sum anleggsmidler		102 447 125	112 195 034
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	5	53 681 750	30 778 474
Sum fordringer		53 681 750	30 778 474
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	3 497 032	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 497 032	
Sum omløpsmidler		57 178 782	30 778 474
SUM EIENDELER		159 625 907	142 973 508
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7, 9	540 468	540 468



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		540 468	540 468
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	35 677 055	15 454 217
Sum opptjent egenkapital		35 677 055	15 454 217
Sum egenkapital		36 217 523	15 994 685
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		37 421
Sum avsetninger for forpliktelser			37 421
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	57 200 000	57 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	61 641 050	53 179 966
Sum annen langsiktig gjeld		118 841 050	110 379 966
Sum langsiktig gjeld		118 841 050	110 417 387
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		2 666 999
Leverandørgjeld			-3 107
Betalbar skatt	8	697 508	2 928 997
Annen kortsiktig gjeld	5	3 869 826	10 968 547
Sum kortsiktig gjeld		4 567 334	16 561 436
Sum gjeld		123 408 384	126 978 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		159 625 907	142 973 508



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	76 110 306	112 231 591
Annen driftsinntekt	2	3 938 099	6 228 156
Sum inntekter		80 048 405	118 459 747
Kostnader			
Varekostnad		55 200 122	80 083 806
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7, 8	923 599	1 317 852
Annen driftskostnad	4	14 729 707	12 806 963
Sum kostnader		70 853 428	94 208 621
Driftsresultat		9 194 977	24 251 126
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	9	2 817 573	1 300 114
Annen finansinntekt		34 005 373	3 401 957
Sum finansinntekter		36 822 946	4 702 071
Annen finanskostnad		4 911 136	4 113 969
Sum finanskostnader		4 911 136	4 113 969
Netto finans		31 911 810	588 102
Ordinært resultat før skattekostnad		41 106 787	24 839 228
Skattekostnad på ordinært resultat	14	1 003 017	5 131 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 103 770	19 707 503
Årsresultat		40 103 770	19 707 503
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	15	40 103 770	19 707 503
Sum overføringer og disponeringer		40 103 770	19 707 503



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	8	245 339	358 572
Sum immaterielle eiendeler		245 339	358 572
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	55 585 758	33 916 469
Sum varige driftsmidler		55 585 758	33 916 469
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	7 940 853	6 323 280
Investeringer i aksjer og andeler	9	1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 941 853	6 324 280
Sum anleggsmidler		63 772 950	40 599 321
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter under utvikling	11, 13	113 617 495	77 856 065
Sum varer		113 617 495	77 856 065
Fordringer			
Kundefordringer		46 015 080	98 513
Andre fordringer		1 145 107	349 588
Sum fordringer		47 160 187	448 101
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	12	2 905 000	6 160 000
Sum investeringer		2 905 000	6 160 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	4 214 982	21 503
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 214 982	21 503
Sum omløpsmidler		167 897 664	84 485 669



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		231 670 614	125 084 990
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	15, 16	540 468	540 468
Sum innskutt egenkapital		540 468	540 468
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	11 706 509	-13 380 551
Sum opptjent egenkapital		11 706 509	-13 380 551
Sum egenkapital		12 246 977	-12 840 083
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	14	250 737	160 902
Sum avsetninger for forpliktelser		250 737	160 902
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6, 13	128 022 572	91 515 211
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6	30 589 100	24 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		158 611 672	115 515 211
Sum langsiktig gjeld		158 862 409	115 676 113
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	0	2 666 999
Leverandørgjeld		32 864 673	8 048 188
Betalbar skatt	14	919 889	2 928 997
Annen kortsiktig gjeld	10, 13	26 776 666	8 604 776
Sum kortsiktig gjeld		60 561 228	22 248 960
Sum gjeld		219 423 637	137 925 073



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		231 670 614	125 084 990



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Åslyveien 21, 3170 Sem
Postboks 2427, 3104 Tønsberg

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kanalen Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kanalen Eiendom AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 og konsernet 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 og konsernets 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 betydelig tvil om selskapets og konsernets 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 om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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 rettvise bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tønsberg, 10. september 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjell Morten Eilertsen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Kanalen Eiendom AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo Dokumentnøkkel:EGEPS-7K3NI-2IGWA-QQUEF-D3TMO-TLCKG



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."

Kjell Morten Eilertsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1798284

IP: 88.88.xxx.xxx

2022-09-10 10:23:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EGEPS-7K3NI-2IGWA-QQUEF-D3TMO-TLCKG

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>



Kanalen Eiendom AS

Årsrapport for 2021

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: NKT1WD-LSHTD-DOQJ7-HUMEF-LEN73-OJY1U



Kanalen Eiendom AS

Årsberetning 2021

Kanalen Eiendom AS

Adresse: Hauanveien 29, 3213 SANDEFJORD
Org.nr: 988 610 372 MVA

Virksomhetens art

Kanalen Eiendom AS er et selskap som investerer og utvikler fast eiendom gjennom datterselskaper og tilknyttede selskaper. Selskapet har forretningslokale i Sandefjord.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har 12 heleide datterselskaper og 1 tilknyttet selskap. Selskapets inntekter består av avkastning fra disse investeringene og avkastning av fordringer til selskaper i samme konsern. Det gis konsernbidrag etter behov.

Årsresultatet ble 37 366 003 kroner. Totalkapitalen var ved utgangen av året 159 625 907 kroner, sammenlignet med 142 973 508 kroner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 22.7 % sammenlignet med 11.2 % i fjor.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og vi bekrefter at denne forutsetning er til stede. Til grunn for antagelsen ligger selskapets gode likviditet, sterke egenkapital (hensyntatt merverdier i konsernet) og forventning om positive resultater fremover.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av tre menn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Konsernforhold

Virksomhetens art

Konsernet driver virksomhet innen eiendomsutvikling i Vestfold fra sine lokaler i Sandefjord og Tønsberg.

Utvikling i resultat og stilling

Konsernet har hatt en omsetning kr. 80 mill. (kr. 118,5 mill. i fjor) og et driftsresultat på kr. 9,2 mill. (kr. 24,2 mill. i fjor). Årsresultatet vil variere avhengig av ferdigstillingen av de enkelte prosjektene. Styret forventer at inntektene vil fortsette å variere fremover, avhengig av ferdigstilling prosjektene i datterselskapene ferdigstilles og realiseres.

Konsernet har en solid egenkapital og god likviditet. Dette forventer styret vil fortsette fremover. Dessuten har selskapet en konservativ utbyttepolitikk overfor aksjonærene som gjør at konsernets stilling fortsatt forventes å være solid.



Kanalen Eiendom AS

Styret har ingen kommentarer til endringene i kontantstrømmen ut over det som fremgår av kontantstrømanalysen.

Når det gjelder konsernets likviditet anser styret den som tilfredsstillende.

Når det gjelder andre endringer i markedsforhold, markedsandeler, omsetning eller marginer for de produkter og tjenester som inngår i konsernets virksomhet, kjenner styret ikke til noe som har interesse for bedømmelsen av konsernets resultat og stilling utover hva som fremgår av årsregnskapet.

Styret kjenner heller ikke til vesentlige nye produkter, tjenester, store enkelttransaksjoner eller andre forhold som ikke fremgår av årsregnskapet. Det har ikke inntruffet vesentlige hendelser etter balansedagen som har betydning for regnskapet.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og konsernregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetningen.

Finansiell markedsrisiko

Gjeld til eksterne utgjør ca 82,4 % av den bokførte totalkapitalen i konsernet. I tillegg er det betydelige merverdier i konsernet slik at den reelle gjeldsandelen er vesentlig lavere. Den finansielle markedsrisikoen anses å være lav.

Arbeidsmiljø og likestilling

Det er ingen ansatte i konsernet. Styret i morselskapet består av 3 menn. Det er ikke planlagt eller iverksatte tiltak for å fremme likestilling og for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet forurensrer det ytre miljø i ubetydelig grad.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Konsernet har ikke hatt noen vesentlige forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

Anvendelse av overskudd

Konsernet overskudd kr. 40 103 770 overføres til annen egenkapital.

Tønsberg, 9. september 2022
Styret for Kanalen Eiendom AS

Andreas Hojem Olsen
Styremedlem

Ole Johan Olsen
Styremedlem

Svein Ramsay Goli
Styreleder



Kanalen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3	332 743	689 137
Driftsresultat		-332 743	-689 137
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	10 160 688	30 717 194
Annen finansinntekt	6	31 768 535	227 924
Annen finanskostnad	5	2 979 969	2 226 537
Netto finansposter		38 949 254	28 718 581
Ordinært resultat før skattekostnad		38 616 511	28 029 444
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 250 508	5 552 857
Årsresultat		37 366 003	22 476 587
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	7	15 000 000	68 000 000
Avgitt konsernbidrag	7	2 143 167	0
Overføringer annen egenkapital	7	20 222 836	-45 523 413
Sum disponert		37 366 003	22 476 587

Penneo Dokumentnøkkel: NKT1WD-LSHTD-DOQJ7-HUMEF-LEN73-OJY1U



Kanalen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	14 063	0
Sum immaterielle eiendeler		14 063	0
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	72 626 115	76 057 731
Lån til foretak i samme konsern		23 205 947	29 536 303
Investeringer i tilknyttet selskap	6	6 600 000	6 600 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		102 433 062	112 195 034
Sum anleggsmidler		102 447 125	112 195 034
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	5	53 681 750	30 778 474
Sum fordringer		53 681 750	30 778 474
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	3 497 032	0
Sum omløpsmidler		57 178 782	30 778 474
Sum eiendeler		159 625 907	142 973 508

Penneo Dokumentnøkkel: NXT1WD-LSHTD-DQOJ7-HUMEF-LEN73-OJY1U



Kanalen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 9	540 468	540 468
Sum innskutt egenkapital		540 468	540 468
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	35 677 055	15 454 217
Sum opptjent egenkapital		35 677 055	15 454 217
Sum egenkapital		36 217 523	15 994 685
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	8	0	37 421
Sum avsetning for forpliktelser		0	37 421
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	57 200 000	57 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	61 641 050	53 179 966
Sum annen langsiktig gjeld		118 841 050	110 379 966
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	0	2 666 999
Leverandørgjeld		0	-3 107
Betalbar skatt	8	697 508	2 928 997
Annen kortsiktig gjeld	5	3 869 826	10 968 547
Sum kortsiktig gjeld		4 567 334	16 561 436
Sum gjeld		123 408 384	126 978 823
Sum egenkapital og gjeld		159 625 907	142 973 508

31. desember 2021
Tønsberg, 9. september 2022

Andreas Hojem Olsen
Styremedlem

Ole Johan Olsen
Styremedlem

Svein Ramsay Goli
Styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: NKTWD-LSHTD-DOQJ7-HUMEF-LEN73-OJY1U



Kanalen Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		38 616 511	28 029 444
Periodens betalte skatt		-2 928 977	0
Gevinst ved salg av aksjer		-31 768 384	-227 923
Endring i varelager, kunder og leverandører		3 107	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-26 419 310	25 538 226
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-22 497 053</u>	<u>53 339 747</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av aksjer til Bøkekrona		44 700 000	227 923
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>44 700 000</u>	<u>227 923</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		8 461 084	29 600 000
Netto endring i kassekreditt		0	-9 408 835
Utbetalinger av tilleggsutbytte		-15 000 000	-68 000 000
Tilbakebetaling av innbetalt kapital		0	3 650 000
Betalt lån til Bøkekrona		-9 500 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-16 038 916</u>	<u>-44 158 835</u>
Netto endring i likvider i året		6 164 031	9 408 835
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		-2 666 999	-12 075 834
Bankbeholdning / kassekreditt pr 31.12		<u>3 497 032</u>	<u>-2 666 999</u>

Penneo Dokumentnøkkel: NKTWD-LSHTD-DOQJ7-HUMEF-LEN73-OJY1U



Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap, tilknyttet selskap og andre aksjeinvesteringer

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. For tilknyttede selskaper og andre aksjeinvesteringer, inntektsføres utbytte det året det vedtas. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 nyttgjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investeringen i balansen.

Note 2 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.



Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

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

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter OTP-loven. Det er heller ikke avtalt eller utbetalt noe godtgjørelse til styret.

Styrets leder Svein R Goli har i 2021 via Rams AS, fakturert selskapet for administrative tjenester med kr 250 628 inkl. mva.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2021
Revisjon	49 375
Teknisk bistand utarbeidelse av årsrapport	11 875
Teknisk bistand utarbeidelse av skattemelding med vedlegg	11 875
Teknisk bistand utarbeidelse av konsernregnskap	65 375
Annen bistand	61 375
Sum	<u>199 875</u>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Pantstillelser

<i>Pantsikret gjeld</i>	2021	2020
Langsiktig lån DNB*	17 200 000	19 866 999
Kassekreditt DNB (limit 15 mill.)	0	0
Langsiktig lån DNB*	<u>40 000 000</u>	<u>40 000 000</u>
Sum pantsikret gjeld	<u>57 200 000</u>	<u>59 866 999</u>

*Nedbetaltes med TNOK 400 for hver solgte bolig i datterselskapet Kjelle Utvikling AS.

** Nedbetaltes med TNOK 400 for hver solgte bolig i øvrige datterselskaper. For datterselskapet Kjelle Utvikling AS gjelder dette etter at tomtelån bokført til MNOK 17,2 er ferdig nedbetalt.

<i>Sikret i panteobjekter hos datterselskapene med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Kan. Eiendom II AS, gnr 1003/bnr 310/61 Tbg (20 mill)	1 728 718	1 728 718
Kanalen Nord AS, gnr 1003/bnr 333/4/5 i Tbg (6 mill).	2 912 222	2 560 000
Åshaugv. 62 AS, gnr 14/bnr 84/104/58/71 Tbg (30 mill.)	45 134 705	19 629 384
Søebergsgate 3 AS, gnr 165/bnr 196/7 i Sfg (16 mill.)	11 804 988	6 428 858
Nedre Åsen AS, gnr 43/bnr 9 i Sandefj. (11 mill.)	11 492 549	11 230 215
Åshaugveien 62 AS, 100 % av aksjene (16,6 mill.)	7 898 685	7 898 685
Kjelle Utvikling AS, gnr 51/bnr 19 Tbg (40mill)	<u>43 997 648</u>	<u>15 269 070</u>
Sum	<u>124 969 515</u>	<u>64 744 930</u>

Pålydende verdi av panteobligasjonene står i parentes.

Kanalen Eiendom AS har en kausjonserklæring overfor Skolegata Garasjer AS pålydende 1 mill. for datterselskapets gjeld i DNB.



Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 5 - Fordringer og gjeld på konsernselskaper

<i>Kortsiktige fordringer</i>	2021	2020
Til gode konsernbidrag Kanalen Eiendom II AS	0	2 561 260
Til gode konsernbidrag Kjelle Utvikling AS	0	26 245 938
Til gode konsernbidrag Stokke Hageby AS	8 960 688	0
Til gode konsernbidrag Åshaugveien 62 AS	0	1 909 996
Til gode konsernbidrag fra Skolegata Garasjer AS	0	40 218
Andre forskuddsbetalte kostnader	21 062	21 062
Fordring Bøkekrona Borettslag	44 700 000	0
Sum	<u>53 681 750</u>	<u>30 778 474</u>

<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2021	2020
Påløpte renter	122 176	151 456
Avsetning for forpliktelser	1 000 000	1 000 000
Skyldig konsernbidrag Sjøbergsgate 1 AS	333 076	544 777
Skyldig konsernbidrag Åshaugveien 62 AS	1 539 907	0
Skyldig konsernbidrag Skolegata Garasjer AS	0	35 236
Skyldig konsernbidrag Stokke Hageby	0	3 077 620
Skyldig konsernbidrag Nedre Åsen AS	70 889	776 947
Skyldig konsernbidrag Kanalen Eiendom II AS	245 237	2 561 260
Skyldig konsernbidrag Kanalen Nord AS	99 956	2 821 250
Skyldig konsernbidrag Kjelle Utvikling AS	458 585	0
Sum	<u>3 869 826</u>	<u>10 968 546</u>

<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>	2021	2020
Gjeld til Rams AS	15 054 600	12 000 000
Gjeld til AHO Invest AS	3 106 900	2 400 000
Gjeld til Kaupang Invest AS	3 106 900	2 400 000
Gjeld til Kanalen Eiendom II AS	102 707	788 657
Gjeld til Ole Johan Olsen Invest AS	9 320 700	7 200 000
Gjeld til Stokke Hageby AS	30 949 243	17 975 578
Gjeld til Kjelle Utvikling AS	0	10 415 730
Sum	<u>61 641 050</u>	<u>53 179 965</u>

Mellomværender med datterselskaper er ikke renteberegnet. Mellomværender med øvrige selskaper er renteberegnet. Samlede kostnadsførte renter utgjør kr. 1 589 100.

**Kanalen Eiendom AS****Noter til regnskapet for 2021****Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v**

Datterselskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Stokke Hageby AS	Sandefjord	100 %	100 %	7 803 501	2 792 938	6 602 211
Søebergsgate 3 AS	Sandefjord	100 %	100 %	-259 799	711 310	7 859 169
Kanalen Eiendom II AS	Sandefjord	100 %	100 %	-86 330	3 230 367	9 244 748
Åshaugveien 62 AS	Sandefjord	100 %	100 %	-1 813 831	828 087	7 898 685
Nedre Åsen AS	Sem	100 %	100 %	224 970	5 102 671	5 822 567
Kanalen Nord AS	Sem	100 %	100 %	-77 966	559 742	5 388 277
Skolegata Garasjer AS	Sem	100 %	100 %	-21 387	5 356 448	6 383 881
Kjelle Utvikling AS	Sem	100 %	100 %	-586 392	15 894 453	14 027 725
Kjelle Bolig III AS	Sem	100 %	100 %	-6 896	712 746	1 442 713
Bærefjellveien 2/4 AS	Sem	100 %	100 %	0	1 718 903	2 354 085
Bærefjellveien 6/8 AS	Sem	100 %	100 %	0	1 673 857	2 294 396
Bærefjellveien 10 og 12 AS	Sem	100 %	100 %	0	2 179 143	3 307 657
Sum				5 175 870	40 760 665	72 626 114

Selskapet har inntektsført kr. 8 960 688 i konsernbidrag med skattemessig effekt fra datterselskapet Stokke Hageby AS. I tillegg har selskapet mottatt utbytte fra LK Eiendom AS med 1,2 mill.

Kjelle Bolig II AS er solgt til Bøkekrona Borettslag med en bokført gevinst på kr. 31 768 384.

Tilknyttet selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
LK Eiendom AS	Sandefjord	50 %	50 %	2 835 685	10 534 990	6 600 000

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	540 468	15 454 218	15 994 686
Årsresultat	0	37 366 003	37 366 003
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	-15 000 000	-15 000 000
Avgitt konsernbidrag	0	-2 143 167	-2 143 167
Egenkapital 31.12.	540 468	35 677 054	36 217 522



Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Betalbar skatt	1 301 992	5 088 756
Endring utsatt skatt	-51 484	464 101
Årets totale skattekostnad	<u>1 250 508</u>	<u>5 552 857</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	38 616 511	28 029 444
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	36 000	0
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-1 200 000	0
Resultatført konsernbidrag	-8 960 688	-30 717 194
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	-31 768 384	-227 924
Endring i midlertidige forskjeller	234 019	292 524
Alminnelig inntekt	<u>-3 042 542</u>	<u>-2 623 150</u>
Anvendt fremførbart underskudd	0	-2 402 074
Mottatt konsernbidrag	8 960 688	28 155 934
Ytet konsernbidrag	<u>-2 747 650</u>	<u>-9 817 090</u>
Årets skattegrunnlag	<u>3 170 496</u>	<u>13 313 620</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	697 509	2 928 996
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Gevinst- og tapskonto	936 076	1 170 095
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	<u>-1 000 000</u>	<u>-1 000 000</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-63 924</u>	<u>170 095</u>
Utsatt skatt (22 % i år/23 % i fjor)	-14 063	37 421

Penneo Dokumentnøkkel: NKT1WD-LSHTD-DOQJ7-HUMEL-LEN73-OJY1U



Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	10 000	54,0468	540 468

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
RAMS AS	5 000	50 %	50 %
Ole Johan Olsen Invest AS	3 000	30 %	30 %
AHO Invest AS	1 000	10 %	10 %
Kaupang Invest AS	1 000	10 %	10 %
Sum	10 000	100 %	100 %

Styrets leder Svein Ramsay Goli eier indirekte 33,3 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS gjennom Rams AS. Styremedlem Ole Johan Olsen eier 30,13 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS indirekte gjennom Ole Johan Olsen Invest AS og Kaupang Invest AS. Styremedlem Andreas Hojem Olsen eier 15,94 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS indirekte gjennom AHO Invest AS og Kaupang Invest AS.



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."

Andreas Højem Olsen

Styremedlem

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-2415229

IP: 195.1.xxx.xxx

2022-09-09 07:19:38 UTC



Svein Ramsay Goli

Styreleder

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-2633688

IP: 81.166.xxx.xxx

2022-09-09 07:42:34 UTC



Ole Johan Olsen

Styremedlem

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-2078317

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-09-09 17:17:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NXT1WD-LSHTD-DOQJ7-HUMEJ-LENZ3-OJY1U

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>



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Årsrapport for 2021

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Penneo Dokumentnøkkel: IB601-GWAZD-B0KA-Y4K6W-24L00-3Q2AH



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	76 110 306	112 231 591
Annen driftsinntekt	2	3 938 099	6 228 156
Sum driftsinntekter		<u>80 048 405</u>	<u>118 459 747</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		55 200 122	80 083 806
Avskrivning	7, 8	923 599	1 317 852
Annen driftskostnad	4	14 729 707	12 806 963
Sum driftskostnader		<u>70 853 428</u>	<u>94 208 621</u>
Driftsresultat		<u>9 194 977</u>	<u>24 251 126</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i tilknyttet selskap	9	2 817 573	1 300 114
Annen finansinntekt		34 005 373	3 401 957
Annen finanskostnad		4 911 136	4 113 969
Netto finansposter		<u>31 911 810</u>	<u>588 102</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>41 106 787</u>	<u>24 839 228</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	14	<u>1 003 017</u>	<u>5 131 725</u>
Årsresultat		<u>40 103 770</u>	<u>19 707 503</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	15	<u>40 103 770</u>	<u>19 707 503</u>

Penneo Dokumentnøkkel: IB601-GWAZD-B0KA-Y4K6W-24L00-3Q2AH



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Goodwill	8	245 339	358 572
Sum immaterielle eiendeler		245 339	358 572
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	55 585 758	33 916 469
Sum varige driftsmidler		55 585 758	33 916 469
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	7 940 853	6 323 280
Investeringer i aksjer og andeler	9	1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 941 853	6 324 280
Sum anleggsmidler		63 772 950	40 599 321
Omløpsmidler			
Boligprosjekter under utvikling	11, 13	113 617 495	77 856 065
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		46 015 080	98 513
Andre fordringer		1 145 107	349 588
Sum fordringer		47 160 187	448 101
<i>Investeringer</i>			
Andre finansielle instrumenter	12	2 905 000	6 160 000
Sum investeringer		2 905 000	6 160 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	4 214 982	21 503
Sum omløpsmidler		167 897 664	84 485 669
Sum eiendeler		231 670 614	125 084 990

Penneo Dokumentnøkkel: IB601-GWAZD-B0KA-Y-14K6W-24L00-3Q2AH



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	15, 16	540 468	540 468
Sum innskutt egenkapital		540 468	540 468
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	15	11 706 509	-13 380 551
Sum opptjent egenkapital		11 706 509	-13 380 551
Sum egenkapital		12 246 977	-12 840 083
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	14	250 737	160 902
Sum avsetning for forpliktelser		250 737	160 902
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6, 13	128 022 572	91 515 211
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6	30 589 100	24 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		158 611 672	115 515 211
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	0	2 666 999
Leverandørgjeld		32 864 673	8 048 188
Betalbar skatt	14	919 889	2 928 997
Annen kortsiktig gjeld	10, 13	26 776 666	8 604 776
Sum kortsiktig gjeld		60 561 228	22 248 960
Sum gjeld		219 423 637	137 925 073
Sum egenkapital og gjeld		231 670 614	125 084 990

31. desember 2021
Tønsberg, 9. september 2022

Andreas Hojem Olsen
Styremedlem

Ole Johan Olsen
Styremedlem

Svein Ramsay Goli
Styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: IB601-GWAZD-B0KA-Y4K6W-24L00-3Q2AH



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		41 106 787	24 839 228
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		-1 617 573	-1 300 114
Periodens betalte skatt		-2 928 997	-3 141
Gevinst ved salg av aksjer og andeler		-33 983 979	0
Gevinst ved salg av anleggsmidler		0	-227 923
Ordinære avskrivninger		923 599	1 317 852
Endring i varelager, kunder og leverandører		-56 861 512	11 134 294
Endring i andre tidsavgrensingsposter		19 685 628	15 561 862
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-33 676 047</u>	<u>51 322 058</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av aksjer Bøkekrona		44 700 000	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-26 114 637	-1 966 992
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler		3 354 700	227 923
Tilbakebetalt kapital fra LK Eiendom AS		0	3 650 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>21 940 063</u>	<u>1 910 931</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		53 402 694	39 301 489
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-10 306 232	-15 137 748
Netto endring i kassekreditt		-2 666 999	-9 408 835
Utbetalinger av tilleggsutbytte		-15 000 000	-68 000 000
Betalt lån til Bøkekrona		-9 500 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>15 929 463</u>	<u>-53 245 094</u>
Netto endring i likvider i året		4 193 479	-12 105
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		21 503	33 608
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>4 214 982</u>	<u>21 503</u>

Pemneo Dokumentnøkkel: IB601-GWAZD-BOKA-Y-14K6W-24L00-3Q2AH



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Kanalen Eiendom AS, datterselskapene Stokke Hageby AS, Sjøbergs gate 3 AS, Kanalen Eiendom II AS, Åshaugveien 62 AS, Nedre Åsen AS, Kanalen Nord AS, Skolegata Garasjer AS, Kjelle Utvikling AS, Kjelle Bolig II AS og Kjelle Bolig III AS. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Ved konsolideringen er kontinuitetsmetoden benyttet ved at aksjene i datterselskapene er eliminert mot egenkapitalen i datterselskapene. Det er derved ingen mer-/mindreverdi som følge av konsolideringen.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen. Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av boenheter i datterselskapene skjer i henhold til "Fullført kontrakts metode" i henhold til GRS for små foretak. Direkte og indirekte kostnader aktiveres på de respektive prosjektene, eventuelt fordeles skjønnsmessig.

Utleie inntektsføres over leieperioden i henhold til leiekontrakter.

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.

Prosjekt under utvikling

Konsernets eiendommer blir utbygd med boliger (eneboliger, rekkehus, leiligheter). Tomter og bygninger er klassifisert som varer/prosjekter i arbeid. Prosjekter er igangsatt for konsernets egen regning og risiko. Utviklingskostnader blir vurdert som tilvirkning for lager og aktiveres. Konsernet benytter seg av «Fullført kontrakts metode» i henhold til GRS for små foretak. Generelle salgs- og administrasjonskostnader kostnadsføres løpende under «Annen driftskostnad». Resultatføring skjer først når den enkelte enhet/prosjekt overleveres.



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

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.

Immaterielle eiendeler

Balanseført goodwill oppsto som følge av utsatt skatt goodwill relatert til oppkjøp foretatt i 2019 der beløpet tilsvare differansen mellom nåverdi og nominell verdi av utsatt skatt på merverdier.

Pensjoner

Konsernet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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.

Kontantstrømpstilling

Kontantstrømpstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 2 - Salgsinntekter

	2021	2020
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Salg av leiligheter/prosjekter	76 110 306	112 231 591
Leieinntekter	3 938 099	6 228 156
	<u>80 048 405</u>	<u>118 459 747</u>

Note 3 - Bankinnskudd

Konsernet har ingen budne midler pr 31.12.



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Konsernet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter OTP-loven. Det er heller ikke avtalt eller utbetalt godtgjørelser til styret.

Styrets leder Svein R. Goli har i 2020 via Rams AS fakturert Kanalen Eiendom AS for administrative tjenester med kr. 250 627 inkl.mva.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2021
Lovpålagt revisjon	192 000
Tek.bistand årsregnskap og skattemelding	44 200
Bistand konsernregnskap	52 300
Andre tjenester	114 900
Sum	<u>403 400</u>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5 - Gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

	2021	2020
Åshaugveien 62 AS	0	3 406 248
Skolegata Garasjer AS	1 875 000	2 125 000
Sum	<u>1 875 000</u>	<u>5 531 248</u>

Note 6 - Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld

	2021	2020
Gjeld til Rams AS	15 054 600	12 000 000
Gjeld til AHO Invest AS	3 106 900	2 400 000
Gjeld til Kaupang Invest AS	3 106 900	2 400 000
Gjeld til Ole Johan Olsen Invest AS	9 320 700	7 200 000
Sum	<u>30 589 100</u>	<u>24 000 000</u>

Lånene er renteberegnet.



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 7 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Garasjeanlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	7 808 433	34 681 399	8 851 580	51 341 412
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 518 215	24 596 422	0	26 114 637
Anskaffelseskost 31.12.	9 326 648	59 277 821	8 851 580	77 456 049
Akk.avskrivning 31.12.	0	-20 342 331	-1 527 916	-21 870 247
Balanseført pr. 31.12.	9 326 648	38 935 490	7 323 664	55 585 802
Årets avskrivninger	0	609 271	201 095	810 366
Økonomisk levetid	0 år	15 - 50 år	50 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Note 8 - Immaterielle eiendeler

	Goodwill
Anskaffelseskost pr 01.01.	566 166
Anskaffelseskost 31.12.	566 166
Akk.avskrivninger 31.12.	-320 827
Balanseført verdi pr.31.12.	245 339
Årets avskrivninger	113 233

Note 9 - Tilknyttet selskap m.v.

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
LK Eiendom AS	Sandefjord	50 %	50 %	2 835 685	10 534 990	7 940 853

Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden. Bokført verdi tilsvarer ikke nøyaktig 50% av egenkapitalen i LK Eiendom AS som følger av interne eliminerings i LK Eiendom AS konsernet (LK Eiendom AS med datterselskap Nygårdsveien 76 AS).

Investering etter egenkapitalmetoden (konsernregnskapet)

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2021

Inngående balanse 01.01.2021	6 323 280
Årets resultatandel	1 617 572
Utgående balanse 31.12.2021	7 940 852



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 10 - Avsetning for forpliktelser

	2021	2020
Kanalen Eiendom, avsetning for forpliktelser *	1 000 000	1 000 000
Stokke Hageby, garantiavsetning/reklamasjon**	2 000 000	2 043 800
Kjelle Utvikling, garantiavsetning/reklamasjon**	3 325 056	3 031 856
Sum	<u>6 325 056</u>	<u>6 075 656</u>

*Avsetningen skal dekke opprydningsutgifter av tomt.

** Avsetningene skal dekke eventuelle reklamasjoner i forbindelse med solgte boenheter.

Note 11 - Prosjekter i arbeid

	2021	2020
Aktiverte kostnader IB	77 856 064	76 092 595
Årets aktiverte kostnader	82 873 465	74 865 381
Kostnader solgte enheter	-55 200 122	-81 190 000
Merverdi Sjøbergs gate 3	8 088 088	8 088 088
Sum aktiverte kostnader UB	<u>113 617 495</u>	<u>77 856 064</u>

Konsernet har flere ulike prosjekter hvor de utvikler boligområder og leiligheter for salg i de ulike datterselskapene. Datterselskapene som har slike prosjekter under arbeid er Kjelle Utvikling AS, Stokke Hageby AS, Bærefjellveien 2/4 AS, Bærefjellveien 6/8 AS, Bærefjellveien 10 og 12 AS, Nedre Åsen AS, Sjøbergs gate 3 AS og Kjelle Bolig III AS.

Prosjektet Kjelle Bolig II AS er solgt og aksegevinsten er presentert under finansinntekter.

Det er knyttet merverdi på konsernnivå til boligprosjektet under utvikling i Sjøbergs gate 3 som er inkludert i den balanseførte verdien. Merverdien utgjør kr. 8 088 088. Skatteeffekten knyttet til merverdien er ført mot utsatt skatt i balansen. Utsatt skatt knyttet til merverdien utgjør kr. 1 779 379 pr. 31.12.21.

Note 12 - Andre finansielle instrumenter

	2021	2020
Andeler i Eikekrona Borettslag	2 905 000	6 160 000

Konsernet har i 2020 ervervet 20 andeler i Eikekrona Borettslag og solgt 19 andeler hittil. Beholdning pr. 31.12.2021 er således 1. En andel ble solgt i 2021 og gevinsten er klassifisert som annen finansinntekt.



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 13 - Pant og garantier

<i>Garantiansvar</i>	2021	2020
Nedre Åsen AS, Garanti overfor kjøpere 1)	7 117 500	7 117 500
Kjelle Utvikling AS, Forskuddsgaranti 2)	0	5 602 000
Stokke Hageby AS, Garanti overfor kjøpere	8 335 145	8 022 745
Sum garantiansvar	<u>15 452 645</u>	<u>20 742 245</u>

1) Det er gitt bankgaranti overfor kjøperne ("Kontraktsgaranti") i forbindelse med garantiarbeider (Bustadsoppføringsloven §12). Total garantiansvaret overfor kjøperne er kr 7 117 500. Panteobligasjonen har pålydende kr. 7 170 000.

2) De som har tegnet seg for kjøp av eiendom til Kjelle Utvikling AS (byggetrinn 2) har en kontraktgaranti og forskuddsgaranti (tilsvarende innbetalt forskudd). Rammen utgjør MNOK 5,5 i 2020.

<i>Pantsikret gjeld</i>	2021	2020
Langsiktig lån DNB	17 200 000	17 200 000
Lån Nordea	27 000 000	0
Valutalån Nordea*	13 000 000	16 250 000
Byggelån	12 515 002	0
Lån DNB**	3 125 000	3 375 000
Kassekreditt DNB (Limit 15 mill)	0	2 666 999
Langsiktig lån DNB (tomtefinansiering fra 2020)***	40 000 000	40 000 000
Byggelån Nordea (limit 20 mill.)	7 883 978	10 533 979
Byggelån Nordea	7 298 592	0
Sum pantsikret gjeld	<u>128 022 572</u>	<u>90 025 978</u>

Ytterligere opplysninger fremgår av datterselskapenes årsregnskaper.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Kanalen Eiendom II AS, gnr 1003/310 (3,2mill)	1 728 718	1 728 718
Kanalen Nord AS, gnr 1003/333/4/5 (12 mill)	0	2 560 000
Åshaugveien 62 AS, gnr 14 og 58/104/71/84 (20 mill)	43 616 535	19 629 384
Søebergsgate 1 AS, gnr 165/196 (12 mill)	10 730 051	6 428 858
Nedre Åsen AS, gnr 43/9 (11 mill)	11 492 549	11 230 215
Skolegata Garasjer AS, gnr 172/193	8 722 334	8 923 429
Kjelle Utvikling AS, gnr 59/19 (200mill)	43 997 648	15 269 070
Stokke Hageby AS, gnr 58/10 og 327 (56 mill)	22 960 549	21 751 830
Sum	<u>143 248 384</u>	<u>87 521 504</u>

Pålydende verdi av panteobligasjonene står i parantes.

*Avgitt en selvskyldnerkausjon pålydende 23,8 mill. datert 19.05.09 og en selvskyldnerkausjon pålydende 58 mill. datert 22.12.2016 overfor Stokke Hageby AS' gjeld til Nordea.

** Avgitt en kausjonserklæring pålydende 1 mill. overfor Skolegata Garasjer AS' gjeld til DNB.



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 14 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Betalbar skatt	919 890	3 928 068
For mye (lite) avsatt tidligere år	-6 707	0
Endring utsatt skatt	89 834	1 203 657
Årets totale skattekostnad	<u>1 003 017</u>	<u>5 131 725</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	41 106 787	24 839 228
Permanente forskjeller - utbytte fra tilknyttede selskap	-1 200 000	
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer	0	-227 924
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	36 000	0
Overskuddsandel av investering TS	-1 617 573	-1 300 114
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	-33 879 279	0
Endring i midlertidige forskjeller	-386 690	1 770 340
Alminnelig inntekt	<u>4 059 245</u>	<u>25 081 530</u>
Avskrivning konserngoodwill	113 233	113 233
Anvendt fremførbart underskudd	0	-11 902 318
Andre fradrag	8 840	21 178
Årets skattegrunnlag	<u>4 181 318</u>	<u>13 313 623</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	919 890	2 928 997
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	-1 519 967	-2 030 762
Gevinst- og tapskonto	936 076	1 170 095
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-6 325 056	-6 434 969
Sum	<u>-6 908 947</u>	<u>-7 295 636</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-39 428	-61 074
Merverdi eiendom	8 088 088	8 088 088
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>1 139 713</u>	<u>731 378</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	250 737	160 903



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 15 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	540 468	-13 380 551	-12 840 083
Årsresultat	0	40 103 770	40 103 770
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	-15 000 000	-15 000 000
Stiftelseskostnader Bærefjellveien	0	-16 710	-16 710
Egenkapital 31.12.	540 468	11 706 509	12 246 977

Note 16 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	10 000	54,0468	540 468

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Rams AS	5 000	50 %	50 %
Ole Johan Olsen Invest AS	3 000	30 %	30 %
Kaupang Invest AS	1 000	10 %	10 %
AHO Invest AS	1 000	10 %	10 %
Sum	10 000	100 %	100 %

Styrets leder Svein Ramsay Goli eier indirekte 33,3 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS gjennom Rams AS. Styremedlem Ole Johan Olsen eier 30,16 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS indirekte gjennom Ole Johan Olsen Invest AS og Kaupang Invest AS. Styremedlem Andreas Hojem Olsen eier 14,92 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS indirekte gjennom AHO Invest AS og Kaupang Invest AS.



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."

Andreas Højem Olsen

Styremedlem

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-2415229

IP: 195.1.xxx.xxx

2022-09-09 07:26:36 UTC

bankID 

Svein Ramsay Goli

Styreleder

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-2633688

IP: 81.166.xxx.xxx

2022-09-09 07:41:06 UTC

bankID 

Ole Johan Olsen

Styremedlem

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-2078317

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-09-09 17:19:44 UTC

bankID 

Penneo Dokumentnøkkel: IB601-GWAJD-B0KAY-Y4K6W-24L00-3Q2AH

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>