



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 880 682
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KANALVEIEN 107 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kanalveien 107
5068 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 Nesttun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 11 835 908 | 8 699 199 |
| Sum inntekter | | 11 835 908 | 8 699 199 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Ordinære avskrivninger | 8 | 1 964 733 | 1 634 125 |
| Andre driftskostnader | 2 | 4 172 835 | 5 722 571 |
| Sum kostnader | | 6 137 568 | 7 356 696 |
| Driftsresultat | | 5 698 340 | 1 342 503 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 697 | 20 967 |
| Sum finansinntekter | | 1 697 | 20 967 |
| Annen rentekostnad | 4, 7 | 4 697 149 | 9 295 566 |
| Sum finanskostnader | | 4 697 149 | 9 295 566 |
| Netto finans | | -4 695 452 | -9 274 599 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 002 888 | -7 932 096 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 002 888 | -7 932 096 |
| Årsresultat | | 1 002 888 | -7 932 096 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 1 002 888 | -7 932 096 |
| Totalresultat | | 1 002 888 | -7 932 096 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | 1 002 888 | -7 932 096 |
| Sum overføringer og disponeringer | 6 | 1 002 888 | -7 932 096 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter og bygninger | 7, 8 | 58 270 231 | 58 760 293 |
| Driftsløsøre, inventar o.l. | 7, 8 | 613 916 | 684 235 |
| Sum varige driftsmidler | | 58 884 147 | 59 444 528 |
| Andre langsiktige fordringer | 4 | | |
| Sum anleggsmidler | | 58 884 147 | 59 444 528 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 268 400 | 606 926 |
| Andre kortsiktige fordringer | 4 | 51 387 | 557 639 |
| Sum fordringer | | 319 788 | 1 164 565 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 84 573 | 165 430 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 84 573 | 165 430 |
| Sum omløpsmidler | | 404 361 | 1 329 995 |
| SUM EIENDELER | | 59 288 508 | 60 774 523 |
| 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 | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Sum innskutt egenkapital | | 41 182 784 | 41 182 784 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 93 598 263 | 94 601 151 |
| Sum opptjent egenkapital | | -93 598 263 | -94 601 151 |
| Sum egenkapital | 6 | -52 415 479 | -53 418 367 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4, 7 | 110 488 895 | 110 287 687 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 110 488 895 | 110 287 687 |
| Sum langsiktig gjeld | | 110 488 895 | 110 287 687 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 365 423 | 3 528 002 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 103 261 | 213 845 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 746 409 | 163 356 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 215 092 | 3 905 203 |
| Sum gjeld | | 111 703 987 | 114 192 890 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 59 288 508 | 60 774 523 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 416913

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 Nesttun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 991 880 682
KANALVEIEN 107 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 11 835 908 | 8 699 199 |
| Sum inntekter | | 11 835 908 | 8 699 199 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Ordinære avskrivninger | 8 | 1 964 733 | 1 634 125 |
| Andre driftskostnader | 2 | 4 172 835 | 5 722 571 |
| Sum kostnader | | 6 137 568 | 7 356 696 |
| Driftsresultat | | 5 698 340 | 1 342 503 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 697 | 20 967 |
| Sum finansinntekter | | 1 697 | 20 967 |
| Annen rentekostnad | 4, 7 | 4 697 149 | 9 295 566 |
| Sum finanskostnader | | 4 697 149 | 9 295 566 |
| Netto finans | | -4 695 452 | -9 274 599 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 5 | 1 002 888 | -7 932 096 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 002 888 | -7 932 096 |
| Årsresultat | | 1 002 888 | -7 932 096 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 1 002 888 | -7 932 096 |
| Totalresultat | | 1 002 888 | -7 932 096 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | 1 002 888 | -7 932 096 |
| Sum overføringer og disponeringer | 6 | 1 002 888 | -7 932 096 |



Organisasjonsnr: 991 880 682
KANALVEIEN 107 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger 7, 8 58 270 231 58 760 293

Driftsløsøre, inventar o.l. 7, 8 613 916 684 235

Sum varige driftsmidler 58 884 147 59 444 528

Andre langsiktige fordringer 4

Sum anleggsmidler 58 884 147 59 444 528

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 268 400 606 926

Andre kortsiktige fordringer 4 51 387 557 639

Sum fordringer 319 788 1 164 565

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 84 573 165 430

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 84 573 165 430

Sum omløpsmidler 404 361 1 329 995

SUM EIENDELER 59 288 508 60 774 523

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 93 598 263 94 601 151

Sum opptjent egenkapital -93 598 263 -94 601 151



| | | | |
|-----------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | 6 | -52 415 479 | -53 418 367 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 7 | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4, 7 | 110 488 895 | 110 287 687 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 110 488 895 | 110 287 687 |
| Sum langsiktig gjeld | | 110 488 895 | 110 287 687 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 365 423 | 3 528 002 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 103 261 | 213 845 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 746 409 | 163 356 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 215 092 | 3 905 203 |
| Sum gjeld | | 111 703 987 | 114 192 890 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 59 288 508 | 60 774 523 |



Organisasjonsnr: 991 880 682
KANALVEIEN 107 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|
|--|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|
|----------------------|--------------|

| | | | |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



Årsregnskapet for 2023

Kanalveien 107 Eiendom AS



Org. nr. 991 880 682



Kanalveien 107 Eiendom AS

Resultatregnskap

| Driftsinntekter og -kostnader | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Salgsinntekt | | 11 835 908 | 8 699 199 |
| Sum driftsinntekter | | 11 835 908 | 8 699 199 |
| Lønnskostnad | 2 | 0 | 0 |
| Ordinære avskrivninger | 8 | 1 964 733 | 1 634 125 |
| Andre driftskostnader | 2 | 4 172 835 | 5 722 571 |
| Sum driftskostnader | | 6 137 568 | 7 356 696 |
| Driftsresultat | | 5 698 340 | 1 342 503 |
| Finansinntekter og -kostnader | | | |
| Renteinntekter | | 1 697 | 20 967 |
| Rentekostnader | 4, 7 | 4 697 149 | 9 295 566 |
| Resultat av finansposter | | -4 695 452 | -9 274 599 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 002 888 | -7 932 096 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 1 002 888 | -7 932 096 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til dekning av tidligere udekket tap | | 1 002 888 | 0 |
| Overført til udekket tap | | 0 | 7 932 096 |
| Sum overføringer | 6 | 1 002 888 | -7 932 096 |



Kanalveien 107 Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.

| EIENDELER | Note | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter og bygninger | 7, 8 | 58 270 231 | 58 760 293 |
| Driftsløsøre, inventar o.l. | 7, 8 | 613 916 | 684 235 |
| Sum anleggsmidler | | 58 884 147 | 59 444 528 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 268 400 | 606 926 |
| Andre kortsiktige fordringer | 4 | 51 387 | 557 639 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 84 573 | 165 430 |
| Sum omløpsmidler | | 404 361 | 1 329 995 |
| SUM EIENDELER | | 59 288 508 | 60 774 523 |

**Kanalveien 107 Eiendom AS**

Balanse pr. 31.12.

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| 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 | | -93 598 263 | -94 601 151 |
| Sum opptjent egenkapital | | -93 598 263 | -94 601 151 |
| Sum egenkapital | 6 | -52 415 479 | -53 418 367 |
| GJELD | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4, 7 | 110 488 895 | 110 287 687 |
| Sum langsiktig gjeld | | 110 488 895 | 110 287 687 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 365 423 | 3 528 002 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 103 261 | 213 845 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 746 409 | 163 356 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 215 092 | 3 905 203 |
| Sum gjeld | | 111 703 987 | 114 192 890 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 59 288 508 | 60 774 523 |

BERGEN, den 30.04.2024

For Kanalveien 107 Eiendom AS

(sign.)

Christer Nesttun
Styremedlem og daglig ledOthelie Samdahl Høyem
Styrets leder



Kanalveien 107 Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

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 innebærer 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 97 213 (eks. mva.)
Annen konsulentbistand NOK 0 (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 à NOK 100.

| Aksjonær pr. 31.12.2023 | Eierandel | Verv |
|--------------------------|-----------|---|
| Bergensgruppen Næring AS | 100 % | Daglig leder, styrets leder og styremedlem *) |

*) Christer Nestun er daglig leder og styremedlem. Han er styremedlem, daglig leder og aksjonær i Bergensgruppen Næring AS.

*) Othello Samdahl Høyem er styrets leder. Hun er representant for aksjonær i Bergensgruppen Næring AS.



Kanalveien 107 Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

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

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

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Øvrig langsiktig gjeld | 110 488 895 | 110 287 687 |
| Andre kortsiklige fordringer | 0 | 200 000 |

Det blir beregnet rente på 4,20 % på mellomværende med selskaper innenfor samme konsern, aksjonær, nærstående mv. Rentekostnader er på NOK 4 656 208 for 2023 sammenlignet med NOK 2 770 599 i året før.

Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad er på NOK 0.

| | 31.12.2023 | 1.1.2023 | Endring |
|---|-------------|-------------|-----------|
| Utsatt skatt | | | |
| Netto grunnlag | -12 562 015 | -13 604 910 | 1 042 895 |
| Utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-), 22 %: | -2 763 643 | -2 993 080 | 229 437 |

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

Skattemessig verdi på driftsmidler er på NOK 52 817 460 pr. 31.12.2023. Fremførbart skattemessig underskudd er på NOK -18 363 202 pr. 31.12.2023.

Note 6 Egenkapital

| | Akkjekapital | Annen innskutt egenkapital | Udekket tap | Samlet egenkapital |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital pr. 1.1.2023 | 38 300 000 | 2 882 784 | -94 601 151 | -53 418 367 |
| Årets resultat | | | 1 002 888 | 1 002 888 |
| Egenkapital pr. 31.12.2023 | 38 300 000 | 2 882 784 | -93 598 263 | -52 415 479 |

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 -52,4 mill. ved utgangen av året.

Den balanseførte verdien for tomter og bygninger var på NOK 58,8 mill. pr. 31.12.2023 og styret mener at det er betydelige merverdier for næringseiendommen på 7 000 kvm i Kanalveien 107 i Bergen kommune. Det ble innhentet verditakst i midten av 2022 fra uavhengig aktør og markedsverdi ble angitt til å være på NOK 158,1 mill. Det er foretatt betydelige investeringer i eiendommen i de siste årene. Det er derfor betydelige merverdier i forhold til de balanseførte beløpene for anleggsmidler pr. 31.12.2023. Styret mener at den verdijusterte egenkapitalen til selskapet er positiv.

Det ble i 2022 foretatt refinansiering av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner og aksjonær har bidratt med lånefinansiering på NOK 110,5 mill. for innfrielse av pantegjelden på NOK 92 mill. (inkl. overkurs på NOK 6 mill.). Økning i den langsiktige gjelden i de siste årene er som følge av finansiering til totalrehabilitering av 5. etasje i Kanalveien 107 med samlet kostnadsramme på NOK 17 mill. og arbeidet ble ferdig i slutten av 2022. 5. etasje er på 1 250 kvm (dvs. ca. 18 % av arealet i bygningen) og har tidligere vært ubenyttet areal. Det er som følge av dette betydelig økning i leieinntekter i 2023. De samlede kostnader for vedlikehold ble på NOK 0,6 mill. i 2023 sammenlignet med NOK 2,2 mill. i året før. Det har vært normal drift i det siste året.

Selskapet har hatt økning i leieinntektene fra NOK 5,6 mill. i 2018 til NOK 11,8 mill. i 2023 og det har gitt positive driftsresultater for virksomheten. Selskapet fikk et positivt driftsresultat på NOK 5,7 mill. i 2023 sammenlignet med NOK 1,3 mill. i året før. Det er noe økning i ordinære avskrivninger som følge av balanseføring av påkostninger på eiendommen i de siste årene.

Det ble overskudd på NOK 1 mill. i 2023 sammenlignet med underskudd på NOK -7,9 mill. i året før. Det var betydelig økning i rentekostnader for 2022 som følge av overkurs på NOK 6 mill. ved innfrielse av pantelånet. Etter innfrielsen av pantelånet er det ingen gjeld til kredittinstitusjoner og basert på fastrente på 4,20 % på lån fra aksjonær ble det rentekostnader på NOK 4,7 mill. i 2023.

Den langsiktige målsetningen til selskapet etter endringer i eierforhold i 2018 har vært å sikre 100 % kapasitetsutnyttelse for Kanalveien 107 med leieinntekter på NOK 10 mill. og den målsetningen ble innfridd i 2023. Etter vesentlige oppgraderinger av eiendommen i de siste 5 årene vil det være fokus på drift i årene fremover. Med normale vedlikeholdskostnader er det grunnlag for positiv inntjening for virksomheten.



Kanalveien 107 Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 7 Pantstillelser og gjeld til kredittinstitusjoner

| Gjeld sikret ved pant | Balanseført verdi | Eiendeler stillet som sikkerhet | Balanseført verdi |
|--|--------------------|---------------------------------|-------------------|
| Mellomværende med Bergensgruppen Næring AS | 110 488 895 | Tomter og bygninger | 58 270 232 |
| Påløpte renter pr. 31.12.2023 | 0 | Driftsløsøre, inventar mv. | 613 916 |
| Sum | 110 488 895 | Sum | 58 884 148 |

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

Det er ingen gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2023.

Bankforbindelsen til Bergensgruppen Næring AS har sikkerhet i tomter og bygninger til Kanalveien 107 Eiendom AS for låneengasjementet. Det tinglyste pantedokumentet til Nordea er på NOK 150 000 000.

Note 8 Varige driftsmidler

| | Tomter og bygninger | Driftsløsøre, inventar mv. | Sum |
|---|---------------------|----------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr. 1.1.2023 | 95 685 154 | 1 118 719 | 96 803 873 |
| Tilgang | 1 404 353 | 0 | 1 404 353 |
| Avgang | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr. 31.12.2023 | 97 089 507 | 1 118 719 | 98 208 226 |
| Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2023 | 38 819 275 | 504 803 | 39 324 078 |
| Regnskapsført verdi pr. 31.12.2023 | 58 270 232 | 613 916 | 58 884 148 |
| Årets avskrivninger | 1 894 414 | 70 319 | 1 964 733 |
| Lineære avskrivninger | 0 - 75 år | 0 - 10 år | 0 - 75 år |

Varige driftsmidler består av næringseiendommen Kanalveien 107 i Bergen sentrum. Det er ingen ordinære avskrivninger for tomter som utgjør NOK 2 799 465 av saldo for tomter og bygninger pr. 31.12.2023.

I forbindelse med totalrehabiliteringen av 5. etasje i midten av 2022 ble det innhentet verditakst fra uavhengig aktør innenfor næringsmegling. Verdivurderingen for Kanalveien 107 ble på NOK 158,1 mill.



Kanalveien 107 Eiendom AS

Org. nr. 991 880 682

ÅRSBERETNING FOR 2023

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 -52,4 mill. ved utgangen av året.

Den balanseførte verdien for tomter og bygninger var på NOK 58,8 mill. pr. 31.12.2023 og styret mener at det er betydelige merverdier for næringsseiendommen på 7 000 kvm i Kanalveien 107 i Bergen kommune. Det ble innhentet verditakst i midten av 2022 fra uavhengig aktør og markedsverdi ble angitt til å være på NOK 158,1 mill. Det er foretatt betydelige investeringer i næringsseiendommen i de siste årene. Det er derfor betydelige merverdier i forhold til de balanseførte beløpene for anleggsmidler pr. 31.12.2023. Styret mener at den verdjusterte egenkapitalen til selskapet er positiv.

Det ble i 2022 foretatt refinansiering av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner og aksjonær har bidratt med lånefinansiering på NOK 110,5 mill. for innfrielse av pantegjelden på NOK 92 mill. (inkl. overkurs på NOK 6 mill.). Økning i den langsiktige gjelden i de siste årene er som følge av finansiering til totalrehabilitering av 5. etasje i Kanalveien 107 med samlet kostnadsramme på NOK 17 mill. og arbeidet ble ferdig i slutten av 2022. 5. etasje er på 1 250 kvm (dvs. ca. 18 % av arealet i bygningen) og har tidligere vært ubenyttet areal. Det er som følge av dette betydelig økning i leieinntekter i 2023. De samlede kostnader for vedlikehold ble på NOK 0,6 mill. i 2023 sammenlignet med NOK 2,2 mill. i året før. Det har vært normal drift i det siste året.

Selskapet har hatt økning i leieinntektene fra NOK 5,6 mill. i 2018 til NOK 11,8 mill. i 2023 og det har gitt positive driftsresultater for virksomheten. Selskapet fikk et positivt driftsresultat på NOK 5,7 mill. i 2023 sammenlignet med NOK 1,3 mill. i året før. Det er noe økning i ordinære avskrivninger som følge av balanseføring av påkostninger på eiendommen i de siste årene.

Det ble overskudd på NOK 1 mill. i 2023 sammenlignet med underskudd på NOK -7,9 mill. i året før. Det var betydelig økning i rentekostnader for 2022 som følge av overkurs på NOK 6 mill. ved innfrielse av pantelånet. Etter innfrielsen av pantelånet er det ingen gjeld til kredittinstitusjoner og basert på fastrente på 4,20 % på lån fra aksjonær ble det rentekostnader på NOK 4,7 mill. i 2023.

Den langsiktige målsetningen til selskapet etter endringer i eierforhold i 2018 har vært å sikre 100 % kapasitetsutnyttelse for Kanalveien 107 med leieinntekter på NOK 10 mill. og den målsetningen ble innfridd i 2023. Etter vesentlige oppgraderinger av eiendommen i de siste 5



årene vil det være fokus på drift i årene fremover. Med normale vedlikeholdskostnader er det grunnlag for positiv inntjening for virksomheten.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet har salgsinntekter på NOK 11,8 mill. i 2023 og det er økning på 35 % sammenlignet med året før. Arbeidet med totalrehabilitering av 5. etasje ble ferdig i slutten av 2022 og inngåtte leiekontrakter for det tidligere ubenyttede arealet på 1 250 kvm. har bidratt til betydning økning i salgsinntekter for 2023. Som følge av full kapasitetsutnyttelse for eiendommen er det ikke ventet vesentlige bevegelser i salgsinntektene i 2024.

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

Det foretas ordinære avskrivninger over periode fra 0 til 75 år for varige driftsmidler. Det er ingen endringer i avskrivningsplanen fra tidligere år, men som følge av balanseføringer på NOK 17 mill. for totalrehabiliteringen av 5. etasje i de siste årene er det økning i ordinære avskrivninger til NOK 1,9 mill. sammenlignet med NOK 1,6 mill. i året før.

Andre driftskostnader er på NOK 4,2 mill. og er det er betydelig reduksjon sammenlignet med året før. Andre driftskostnader består av kostnader for administrasjon av selskapet, drift av eiendommen, reparasjoner og vedlikehold for eiendommen mv. Kostnader for vedlikehold på NOK 0,6 mill. i 2023 sammenlignet med NOK 2 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 representert i styret.

Ytre miljø

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

Bergen, 30. april 2024

(sign.)

Christer Nesttun
Styremedlem og daglig leder

(sign.)

Othelie Samdahl Høyem
Styrets leder



Til generalforsamlingen i Kanalveien 107 Eiendom AS

RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kanalveien 107 Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 1 002 888. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 ellers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/Is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: 2VESG-EEKEN-13480-4EIBN-EPPYE-06LQ3



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>

Trondheim, 14. mai 2024
RSM Norge AS

Fredrik Lundemo Sivertsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2VESG-EEEXEN-13480-4E1BIN-EPPYE-06LQ3



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."

Sivertsen, Fredrik Lundemo

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3093205

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-14 11:21:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2VESG-EEEXEN-13480-4E1BIN-EPPYE-06LQ3

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/validator>