



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christer Nesttun  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		12 463 392	11 835 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 463 392</b>	<b>11 835 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	8	1 964 733	1 964 733
Andre driftskostnader	2	3 830 207	4 172 835
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 794 940</b>	<b>6 137 568</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 668 452</b>	<b>5 698 340</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		537	1 697
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>537</b>	<b>1 697</b>
Annen rentekostnad	4, 7	5 344 246	4 697 149
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 344 246</b>	<b>4 697 149</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 343 708</b>	<b>-4 695 452</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 324 743</b>	<b>1 002 888</b>
Skattekostnad på resultat	5		
<b>Årsresultat</b>		<b>1 324 743</b>	<b>1 002 888</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 324 743</b>	<b>1 002 888</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 324 743</b>	<b>1 002 888</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		1 324 743	1 002 888
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>1 324 743</b>	<b>1 002 888</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	7, 8	61 152 685	58 270 231
Driftsløsøre, inventar o.l.	7, 8	543 597	613 916
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 696 282</b>	<b>58 884 147</b>
Andre langsiktige fordringer	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 696 282</b>	<b>58 884 147</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 109 470	268 400
Andre kortsiktige fordringer	4	758 434	51 387
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 867 904</b>	<b>319 788</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		419 094	84 573
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>419 094</b>	<b>84 573</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 286 998</b>	<b>404 361</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 983 279</b>	<b>59 288 508</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
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	2024	2023
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>41 182 784</b>	<b>41 182 784</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		92 273 519	93 598 263
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-92 273 519</b>	<b>-93 598 263</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-51 090 735</b>	<b>-52 415 479</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Øvrig langsiktig gjeld	4, 7	111 583 444	110 488 895
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>111 583 444</b>	<b>110 488 895</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>111 583 444</b>	<b>110 488 895</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 115 947	365 423
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter			103 261
Annen kortsiktig gjeld	7	374 624	746 409
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 490 571</b>	<b>1 215 092</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>115 074 015</b>	<b>111 703 987</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 983 279</b>	<b>59 288 508</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 456409

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christer Nesttun  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 991 880 682  
KANALVEIEN 107 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		12 463 392	11 835 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 463 392</b>	<b>11 835 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	8	1 964 733	1 964 733
Andre driftskostnader	2	3 830 207	4 172 835
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 794 940</b>	<b>6 137 568</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 668 452</b>	<b>5 698 340</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		537	1 697
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>537</b>	<b>1 697</b>
Annen rentekostnad	4, 7	5 344 246	4 697 149
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 344 246</b>	<b>4 697 149</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 343 708</b>	<b>-4 695 452</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 324 743</b>	<b>1 002 888</b>
Skattekostnad på resultat	5		
<b>Årsresultat</b>		<b>1 324 743</b>	<b>1 002 888</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 324 743</b>	<b>1 002 888</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 324 743</b>	<b>1 002 888</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		1 324 743	1 002 888
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>1 324 743</b>	<b>1 002 888</b>



Organisasjonsnr: 991 880 682  
KANALVEIEN 107 EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

##### Varige driftsmidler

Tomter og bygninger 7, 8	61 152 685	58 270 231
Driftsløsøre, inventar o.l. 7, 8	543 597	613 916
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>61 696 282</b>	<b>58 884 147</b>

Andre langsiktige fordringer 4		
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>61 696 282</b>	<b>58 884 147</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	1 109 470	268 400
Andre kortsiktige fordringer 4	758 434	51 387
<b>Sum fordringer</b>	<b>1 867 904</b>	<b>319 788</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	419 094	84 573
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>419 094</b>	<b>84 573</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>2 286 998</b>	<b>404 361</b>
-------------------------	------------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>	<b>63 983 279</b>	<b>59 288 508</b>
----------------------	-------------------	-------------------

### 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
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>41 182 784</b>	<b>41 182 784</b>

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap	92 273 519	93 598 263
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-92 273 519</b>	<b>-93 598 263</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-51 090 735</b>	<b>-52 415 479</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Øvrig langsiktig gjeld	4, 7	111 583 444	110 488 895
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>111 583 444</b>	<b>110 488 895</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>111 583 444</b>	<b>110 488 895</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 115 947	365 423
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter			103 261
Annen kortsiktig gjeld	7	374 624	746 409
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 490 571</b>	<b>1 215 092</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>115 074 015</b>	<b>111 703 987</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 983 279</b>	<b>59 288 508</b>



Organisasjonsnr: 991 880 682  
KANALVEIEN 107 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskapet for 2024

## Kanalveien 107 Eiendom AS



Org. nr. 991 880 682

---



## Kanalveien 107 Eiendom AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt		12 463 392	11 835 908
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>12 463 392</b>	<b>11 835 908</b>
Lønnskostnad	2	0	0
Ordinære avskrivninger	8	1 964 733	1 964 733
Andre driftskostnader	2	3 830 207	4 172 835
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 794 940</b>	<b>6 137 568</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 668 452</b>	<b>5 698 340</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
Renteinntekter		537	1 697
Rentekostnader	4, 7	5 344 246	4 697 149
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 343 708</b>	<b>-4 695 452</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 324 743</b>	<b>1 002 888</b>
Skattekostnad på resultat	5	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1 324 743</b>	<b>1 002 888</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		1 324 743	1 002 888
<b>Sum overføringer</b>	6	<b>1 324 743</b>	<b>1 002 888</b>



## Kanalveien 107 Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	7, 8	61 152 685	58 270 231
Driftsløsøre, inventar o.l.	7, 8	543 597	613 916
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 696 282</b>	<b>58 884 147</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 109 470	268 400
Andre kortsiktige fordringer	4	758 434	51 387
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		419 094	84 573
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 286 998</b>	<b>404 361</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 983 279</b>	<b>59 288 508</b>

**Kanalveien 107 Eiendom AS**

Balanse pr. 31.12.

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (383 000 aksjer à kr 100)	3	38 300 000	38 300 000
Annen innskutt egenkapital		2 882 784	2 882 784
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>41 182 784</b>	<b>41 182 784</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-92 273 519	-93 598 263
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-92 273 519</b>	<b>-93 598 263</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-51 090 735</b>	<b>-52 415 479</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4, 7	111 583 444	110 488 895
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>111 583 444</b>	<b>110 488 895</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 115 947	365 423
Skyldige offentlige avgifter		0	103 261
Annen kortsiktig gjeld	7	374 624	746 409
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 490 571</b>	<b>1 215 092</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>115 074 015</b>	<b>111 703 987</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 983 279</b>	<b>59 288 508</b>

BERGEN, den 14.05.2025

For Kanalveien 107 Eiendom AS

(sign.)

Christer Nesttun  
StyremedlemJostein Michaelsen  
Styrets leder



## Kanalveien 107 Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2024

### 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.

### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon.

### 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. 31.12.2024	Eierandel	Verv
Bergensgruppen Næring AS	100 %	Daglig leder, styrets leder og styremedlem *)

\*) Thomas Taklo er daglig leder. Han er daglig leder og aksjonær i Bergensgruppen Næring AS.

\*) Christer Næstun er styremedlem. Han er styremedlem og aksjonær i Bergensgruppen Næring AS.

\*) Jostein Michaelsen er styrets leder. Han er også styrets leder og aksjonær i Bergensgruppen Næring AS.

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

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

	2024	2023
Øvrig langsiktig gjeld	111 583 444	110 488 895
Andre kortsiktige fordringer	0	0

Det blir beregnet rente på 5,00 % på mellomværende med selskaper innenfor samme konsern, aksjonær, nærstående mv. Rentekostnader er på NOK 5 334 549 for 2024 sammenlignet med NOK 4 656 208 i året før.



## Kanalveien 107 Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2024

### Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad er på NOK 0.

Utsatt skatt	31.12.2024	1.1.2024	Endring
Netto grunnlag	-11 237 272	-12 562 015	1 324 743
Utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-), 22 %:	-2 472 200	-2 763 643	291 443

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

Skattemessig verdi på driftsmidler er på NOK 54 215 105 pr. 31.12.2024. Fremførbart skattemessig underskudd er på NOK -18 224 948 pr. 31.12.2024.

### Note 6 Egenkapital

	Akkumulert	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Samlet egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.2024	38 300 000	2 882 784	-93 598 263	-52 415 479
Årets resultat			1 324 743	1 324 743
<b>Egenkapital pr. 31.12.2024</b>	<b>38 300 000</b>	<b>2 882 784</b>	<b>-92 273 520</b>	<b>-51 090 736</b>

#### Transaksjoner for egenkapital i 2025

Forhøyelse av aksjekapitalen (gjeldskonvertering)	92 411 500			92 411 500
Nedsettelse av aksjekapitalen (dekning av udekket tap)	-92 273 520		92 273 520	0
<b>Effekt på egenkapital pr. 31.12.2024</b>	<b>38 437 980</b>	<b>2 882 784</b>	<b>0</b>	<b>41 320 764</b>

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 -51,3 mill. ved utgangen av året. Pr. 1.1.2025 var det gjeld på NOK 111,6 mill. til aksjonær. Det ble pr. 1.4.2025 foretatt forhøyelse av selskapets aksjekapital ved nyttegning (gjeldskonvertering) på NOK 92,4 mill. Det er en tilretteleggelse forut for en planlagt kapitalnedsettelse for dekning av udekket tap som var på NOK -92,3 mill. pr. 31.12.2024. Selskapet vil etter transaksjonene ha en positiv egenkapital på NOK 41,3 mill.

Den balanseførte verdien for tomter og bygninger var på NOK 61,6 mill. pr. 31.12.2024 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 2024 fra uavhengig aktør og markedsverdi ble angitt til å være på NOK 165,2 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. 31.12.2024. 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 111,6 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 og 2024. De samlede kostnader for vedlikehold ble på NOK 0,4 mill. i 2024 sammenlignet med NOK 0,6 mill. i året før. Det har vært normal drift i de siste årene.

Selskapet har hatt økning i leieinntektene fra NOK 5,6 mill. i 2018 til NOK 12,4 mill. i 2024 og det har gitt positive driftsresultater for virksomheten. Selskapet fikk et positivt driftsresultat på NOK 6,5 mill. i 2024 sammenlignet med NOK 5,7 mill. i året før. Ordinære avskrivninger er uendret, men noe økning i leieinntektene og litt reduksjon i driftskostnadene har bidratt til økning i driftsresultatet.

Det ble overskudd på NOK 1,1 mill. i 2024 sammenlignet med NOK 1 mill. i året før. Etter innfrielsen av pantelånet er det ingen gjeld til kredittinstitusjoner og basert på fastrente på 5 % på lån fra aksjonær ble det rentekostnader på NOK 5,3 mill. i 2024

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 2024

### Note 7 Pantstillelser og gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld sikret ved pant	Balanseført verdi	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi
Mellomværende med Bergensgruppen Næring AS	111 583 444	Tomter og bygninger	61 152 686
Påløpte renter pr. 31.12.2024	0	Driftsløsøre, inventar mv.	543 597
<b>Sum</b>	<b>111 583 444</b>	<b>Sum</b>	<b>61 696 283</b>

Det er ingen gjeld som har forfall mer enn 5 år etter balansedagen. Det er ingen gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2024.

Mørselskapet Bergensgruppen Næring AS bidrar med lånefinansiering til selskaper innenfor samme konsern. Bankforbindelsen Nordea ASA har sikkerhet i tomter og bygninger for låneengasjementet til Bergensgruppen Næring AS. Det tinglyste pantedokumentet er på NOK 150 000 000 i Kanalveien 107. I tillegg er det et tinglyst pantedokument på NOK 65 000 000 for Stiftsstadens Bolig AS. Dette er sikkerhetsstillelse for det øverste morselskapet i konsernet ("*konsernspiss*") og pålydende for gjelden er på NOK 42 850 000 pr. 31.12.2024.

Det foreligger avtale mellom Bergensgruppen Næring AS og Kanalveien 107 Eiendom AS om finansiell bistand. Avtalen innebærer at Kanalveien 107 Eiendom AS stiller med sikkerhetsstillelse for Bergensgruppen Næring AS og Bergensgruppen Næring AS bidrar med lånefinansiering i forhold til det likviditets- og kapitalbehovet som Kanalveien 107 Eiendom AS til enhver tid har.

### Note 8 Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre, inventar mv.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.2024	97 089 507	1 118 719	98 208 226
Tilgang	4 776 868	0	4 776 868
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.2024	101 866 375	1 118 719	102 985 094
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2024	40 713 689	575 122	41 288 811
<b>Regnskapsført verdi pr. 31.12.2024</b>	<b>61 152 686</b>	<b>543 597</b>	<b>61 696 283</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>1 894 414</b>	<b>70 319</b>	<b>1 964 733</b>
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. 31.12.2024.

Det ble innhentet verditakst fra uavhengig aktør innenfor næringsmegling i juni 2024. Verdivurderingen for Kanalveien 107 er på NOK 165,2 mill.



## Kanalveien 107 Eiendom AS

Org. nr. 991 880 682

### ÅRSBERETNING FOR 2024

#### 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 -51,1 mill. ved utgangen av året. Pr. 1.1.2025 var det gjeld på NOK 111,6 mill. til aksjonær. Det ble pr. 1.4.2025 foretatt forhøyelse av selskapets aksjekapital ved nyttegning (gjeldskonvertering) på NOK 92,4 mill. Det er en tilretteleggelse forut for en planlagt kapitalnedsettelse for dekning av udekket tap som var på NOK -92,3 mill. pr. 31.12.2024. Selskapet vil etter transaksjonene ha en positiv egenkapital på NOK 41,3 mill.

Den balanseførte verdien for tomter og bygninger var på NOK 61,6 mill. pr. 31.12.2024 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 2024 fra uavhengig aktør og markedsverdi ble angitt til å være på NOK 165,2 mill. Det er foretatt betydelige investeringer i næringseiendommen i de siste årene. Det er derfor betydelige merverdier i forhold til de balanseførte beløpene for anleggsmidler pr. 31.12.2024. 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 111,6 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 og 2024. De samlede kostnader for vedlikehold ble på NOK 0,4 mill. i 2024 sammenlignet med NOK 0,6 mill. i året før. Det har vært normal drift av eiendommen i de siste årene.

Selskapet har hatt økning i leieinntektene fra NOK 5,6 mill. i 2018 til NOK 12,4 mill. i 2024 og det har gitt positive driftsresultater for virksomheten. Selskapet fikk et positivt driftsresultat på NOK 6,5 mill. i 2024 sammenlignet med NOK 5,7 mill. i året før. Ordinære avskrivninger er uendret, men noe økning i leieinntektene og litt reduksjon i driftskostnadene har bidratt til økning i driftsresultatet.

Det ble overskudd på NOK 1,1 mill. i 2024 sammenlignet med NOK 1 mill. i året før. Etter innfrielsen av pantelånet er det ingen gjeld til kredittinstitusjoner og basert på fastrente på 5 % på lån fra aksjonær ble det rentekostnader på NOK 5,3 mill. i 2024.



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 12,4 mill. i 2024 og det er økning på 5 % sammenlignet med året før. Det har vært full kapasitetsutnyttelse for eiendommen i de siste 2 årene. Det er foretatt bygningsmessig endringer i 4. etasje som vil bidra til økning av kapasiteten.

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.

Andre driftskostnader er på NOK 3,9 mill. og det er noe 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 0,4 mill. i 2024 sammenlignet med NOK 0,6 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, 14. mai 2025

(sign.)

\_\_\_\_\_  
Christer Nesttun  
Styremedlem

(sign.)

\_\_\_\_\_  
Jostein Michaelsen  
Styrets leder



RSM Norge AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen  
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen  
Org.nr: 982 316 588 MVA

Til generalforsamlingen i Kanalveien 107 Eiendom AS

T +47 55 55 77 77  
F +47 55 55 77 70

## Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kanalveien 107 Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 1 324 743. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### 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 ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.





Revisors beretning for Kanalveien 107 Eiendom AS, 2024

*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. Betyggende 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>

Bergen, 20. mai 2025  
RSM Norge AS

  
Fredrik Evensen Hansen  
statsautorisert revisor

