



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christer Mads Brudvik Nesttun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 699 199	8 792 725
Sum inntekter		8 699 199	8 792 725
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	8	1 634 125	2 607 816
Tap på fordringer		200 000	43 558
Andre driftskostnader	2	5 522 571	5 481 703
Sum kostnader		7 356 696	8 133 077
Driftsresultat		1 342 503	659 648
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 967	4 981
Sum finansinntekter		20 967	4 981
Annen rentekostnad	4, 7	9 295 566	2 452 684
Sum finanskostnader		9 295 566	2 452 684
Netto finans		-9 274 599	-2 447 703
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 932 096	-1 788 055
Skattekostnad på resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 932 096	-1 788 055
Årsresultat		-7 932 096	-1 788 055
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 932 096	-1 788 055
Totalresultat		-7 932 096	-1 788 055
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-7 932 096	-1 788 055
Sum overføringer og disponeringer	6	-7 932 096	-1 788 055



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	7, 8	58 760 293	43 458 068
Driftsløsøre, inventar o.l.	7, 8	684 235	487 131
Sum varige driftsmidler		59 444 528	43 945 199
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum anleggsmidler		59 444 528	43 945 199
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		606 926	941 276
Andre kortsiktige fordringer	4	557 639	266 972
Sum fordringer		1 164 565	1 208 248
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		165 430	680 225
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		165 430	680 225
Sum omløpsmidler		1 329 995	1 888 474
SUM EIENDELER		60 774 523	45 833 673
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	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		41 182 784	41 182 784
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		94 601 151	86 669 054
Sum opptjent egenkapital		-94 601 151	-86 669 054
Sum egenkapital	6	-53 418 367	-45 486 270
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		86 005 750
Øvrig langsiktig gjeld	4, 7	110 287 687	3 297 391
Sum annen langsiktig gjeld		110 287 687	89 303 141
Sum langsiktig gjeld		110 287 687	89 303 141
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 528 002	855 277
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		213 845	109 345
Annen kortsiktig gjeld	7	163 356	1 052 180
Sum kortsiktig gjeld		3 905 203	2 016 802
Sum gjeld		114 192 890	91 319 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 774 523	45 833 673



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 699463

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christer Mads Brudvik Nesttun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 17.08.2023



Organisasjonsnr: 991 880 682
KANALVEIEN 107 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 699 199	8 792 725
Sum inntekter		8 699 199	8 792 725
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	8	1 634 125	2 607 816
Tap på fordringer		200 000	43 558
Andre driftskostnader	2	5 522 571	5 481 703
Sum kostnader		7 356 696	8 133 077
Driftsresultat		1 342 503	659 648
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 967	4 981
Sum finansinntekter		20 967	4 981
Annen rentekostnad	4, 7	9 295 566	2 452 684
Sum finanskostnader		9 295 566	2 452 684
Netto finans		-9 274 599	-2 447 703
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 932 096	-1 788 055
Skattekostnad på resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 932 096	-1 788 055
Årsresultat		-7 932 096	-1 788 055
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 932 096	-1 788 055
Totalresultat		-7 932 096	-1 788 055
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-7 932 096	-1 788 055
Sum overføringer og disponeringer	6	-7 932 096	-1 788 055



Organisasjonsnr: 991 880 682
KANALVEIEN 107 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	7, 8	58 760 293	43 458 068
Driftsløsøre, inventar o.l.	7, 8	684 235	487 131
Sum varige driftsmidler		59 444 528	43 945 199
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum anleggsmidler		59 444 528	43 945 199
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		606 926	941 276
Andre kortsiktige fordringer	4	557 639	266 972
Sum fordringer		1 164 565	1 208 248
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		165 430	680 225
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		165 430	680 225
Sum omløpsmidler		1 329 995	1 888 474
SUM EIENDELER		60 774 523	45 833 673
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		94 601 151	86 669 054
Sum opptjent egenkapital		-94 601 151	-86 669 054



Sum egenkapital	6	-53 418 367	-45 486 270
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		86 005 750
Øvrig langsiktig gjeld	4, 7	110 287 687	3 297 391
Sum annen langsiktig gjeld		110 287 687	89 303 141
Sum langsiktig gjeld		110 287 687	89 303 141
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 528 002	855 277
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		213 845	109 345
Annen kortsiktig gjeld	7	163 356	1 052 180
Sum kortsiktig gjeld		3 905 203	2 016 802
Sum gjeld		114 192 890	91 319 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 774 523	45 833 673



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 2022

Kanalveien 107 Eiendom AS

Org. nr. 991 880 682



Kanalveien 107 Eiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		8 699 199	8 792 725
Sum driftsinntekter		8 699 199	8 792 725
Lønnskostnad	2	0	0
Ordinære avskrivninger	8	1 634 125	2 607 816
Tap på fordringer		200 000	43 558
Andre driftskostnader	2	5 522 571	5 481 703
Sum driftskostnader		7 356 696	8 133 077
Driftsresultat		1 342 503	659 648
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		20 967	4 981
Rentekostnader	4, 7	9 295 566	2 452 684
Resultat av finansposter		-9 274 599	-2 447 703
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 932 096	-1 788 055
Skattekostnad på resultat	5	0	0
Årets resultat		-7 932 096	-1 788 055
Overføringer			
Overført til udekket tap		7 932 096	1 788 055
Sum overføringer	6	-7 932 096	-1 788 055



Kanalveien 107 Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	7, 8	58 760 293	43 458 068
Driftsløsøre, inventar o.l.	7, 8	684 235	487 131
Sum anleggsmidler		59 444 528	43 945 199
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		606 926	941 276
Andre kortsiktige fordringer	4	557 639	266 972
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		165 430	680 225
Sum omløpsmidler		1 329 995	1 888 474
SUM EIENDELER		60 774 523	45 833 673

**Kanalveien 107 Eiendom AS**

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
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		-94 601 151	-86 669 054
Sum opptjent egenkapital		-94 601 151	-86 669 054
Sum egenkapital	6	-53 418 367	-45 486 270
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	86 005 750
Øvrig langsiktig gjeld	4, 7	110 287 687	3 297 391
Sum langsiktig gjeld		110 287 687	89 303 141
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 528 002	855 277
Skyldige offentlige avgifter		213 845	109 345
Annen kortsiktig gjeld	7	163 356	1 052 180
Sum kortsiktig gjeld		3 905 203	2 016 802
Sum gjeld		114 192 890	91 319 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 774 523	45 833 673

BERGEN, den 30.06.2023

For Kanalveien 107 Eiendom AS

(sign.)

Christer Mads Brudvik Nestt
Styremedlem og daglig ledLasse Høyem
Styrets leder



Kanalveien 107 Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter inntektsføres når de er opptjent.

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

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

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

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

Skatt blir kostnadsført når den er påløpt, det vil si at skattekostnad er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt (basert på midlertidige forskjeller). Ihht 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 fra Olstad Revisjon AS NOK 40 876 (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. 31.12.2022	Eierandel	Verv
Bergensgruppen Næring AS **)	100 %	Daglig leder, styrets leder og styremedlem *)

*) Christor Mads Brudvik Nesttun er daglig leder og styremedlem. Han er styremedlem, daglig leder og aksjonær i Kanalveien 107 Eiendom AS.

*) Lasse Høyem er styrets leder. Han er styrets leder og aksjonær i Bergensgruppen Næring AS

***) Det ble pr. 3.5.2022 foretatt moridatterfusjon mellom K107 Utvikling AS og Bergensgruppen Næring AS med Bergensgruppen Næring AS som overtakende selskap.



Kanalveien 107 Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2022

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

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

	2022	2021
Øvrig langsiktig gjeld	110 287 687	3 297 391
Andre kortsiklige fordringer	200 000	0

Det blir beregnet rente på 4 % på mellomværende med selskaper innenfor samme konsern, aksjonær, nærstående mv. Rentekostnader er på NOK 2 770 599 for 2022 sammenlignet med NOK 59 026 i året før.

Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad er på NOK 0.

	31.12.2022	1.1.2022	Endring
Utsatt skatt			
Netto grunnlag	-13 604 910	-5 672 813	-7 932 097
Utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-), 22 %:	-2 993 080	-1 248 019	-1 745 061

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

Skattemessig verdi på driftsmidler er på NOK 51 413 107 pr. 31.12.2022. Fremførbart skattemessig underskudd er på NOK -21 256 330 pr. 31.12.2022.

Note 6 Egenkapital

	Akkumulert egenkapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Samlet egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.2022	38 300 000	2 882 784	-86 669 055	-45 486 271
Årets resultat			-7 932 096	-7 932 096
Egenkapital pr. 31.12.2022	38 300 000	2 882 784	-94 601 151	-53 418 367

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 -53,4 mill. ved utgangen av året.

Den balanseførte verdien for tomter og bygninger var på NOK 58,8 mill. pr. 31.12.2022 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. 31.12.2022. Styret mener at den verdijusterte egenkapitalen til selskapet er positiv.

Det er foretatt refinansiering av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner og aksjonær har bidratt med lånefinansiering på NOK 110,3 mill. for innfrielse av pantegjelden på NOK 92 mill. (inkl. overkurs på NOK 6 mill.). Økning i den langsiktige gjelden 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 ventet betydelig økning i leieinntekter i 2023 som følge av dette. De samlede kostnader for vedlikehold ble på NOK 2 mill. i 2022 sammenlignet med NOK 2,1 mill. i året før.

Selskapet har hatt økning i leieinntektene fra NOK 5,6 mill. i 2018 til NOK 8,7 mill. i 2022 og det har gitt positive driftsresultater for virksomheten. Selskapet fikk et positivt driftsresultat på NOK 1,3 mill. i 2022 sammenlignet med NOK 0,7 mill. i året før. Det er reduksjon i ordinære avskrivninger som følge av at flere driftsmidler er fullt avskrevet. Det er ingen endringer i avskrivningsplanen.

Det ble underskudd på NOK -7,9 mill. i 2023 sammenlignet med underskudd på NOK -1,8 mill. i året før. Det er 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 for lån fra aksjonær er det er ventet rentekostnader på NOK 4,4 mill. for 2023.

Den langsiktige målsetningen til selskapet har vært å sikre 100 % kapasitetsutnyttelse for Kanalveien 107 med leieinntekter på inntil NOK 10 mill. og etter ferdigstillelsen av arbeidet i 5. etasje i slutten av 2022 kan det være innenfor rekkevidde. Det er ventet betydelig økning i leieinntekter for 2023. Et positivt årsresultat er avhengig av reduksjon i arten og omfanget av reparasjoner og vedlikehold som i de siste årene har vært på NOK 2 mill.



Kanalveien 107 Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2022

Note 7 Pantstillelser og gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld sikret ved pant	Balansført verdi	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balansført verdi
Mellomværende med Bergensgruppen Næring AS	110 287 687	Tomter og bygninger	58 760 293
Påløpte renter pr. 31.12.2022	0	Driftsløsøre, inventar mv.	818 812
Sum	110 287 687	Sum	59 579 105

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

Det ble foretatt innfrielse av pantelånet i Spb. Vest i mars 2022. I den forbindelse med det betalt en overkurs på NOK 6 075 027 og beløpet er regnskapsført som rentekostnader. Det er ingen gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2022.

Bankforbindelsen til Bergensgruppen Næring AS har sikkerhet i tomter og bygninger til Kanalveien 107 Eiendom AS for låneengasjementet.

Note 8 Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre, inventar mv.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.2022	78 830 123	840 296	79 670 419
Tilgang	16 855 031	278 423	17 133 454
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.2022	95 685 154	1 118 719	96 803 873
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2022	36 924 861	434 484	37 359 345
Regnskapsført verdi pr. 31.12.2022	58 760 293	684 235	59 444 528
Årets avskrivninger	1 552 806	81 319	1 634 125
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 2 299 465 av saldo for tomter og bygninger pr. 31.12.2022.

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 2022

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 -53,4 mill. ved utgangen av året.

Den balanseførte verdien for tomter og bygninger var på NOK 58,8 mill. pr. 31.12.2022 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. 31.12.2022. Styret mener at den verdijusterte egenkapitalen til selskapet er positiv.

Det er foretatt refinansiering av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner og aksjonær har bidratt med lånefinansiering på NOK 110,3 mill. for innfrielse av pantegjelden på NOK 92 mill. (inkl. overkurs på NOK 6 mill.). Økning i den langsiktige gjelden 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 ventet betydelig økning i leieinntekter i 2023 som følge av dette. De samlede kostnader for vedlikehold ble på NOK 2 mill. i 2022 sammenlignet med NOK 2,1 mill. i året før.

Selskapet har hatt økning i leieinntektene fra NOK 5,6 mill. i 2018 til NOK 8,7 mill. i 2022 og det har gitt positive driftsresultater for virksomheten. Selskapet fikk et positivt driftsresultat på NOK 1,3 mill. i 2022 sammenlignet med NOK 0,7 mill. i året før. Det er reduksjon i ordinære avskrivninger som følge av at flere driftsmidler er fullt avskrevet. Det er ingen endringer i avskrivningsplanen.

Det ble underskudd på NOK -7,9 mill. i 2023 sammenlignet med underskudd på NOK -1,8 mill. i året før. Det er 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 for lån fra aksjonær er det er ventet rentekostnader på NOK 4,4 mill. for 2023.

Den langsiktige målsetningen til selskapet har vært å sikre 100 % kapasitetsutnyttelse for Kanalveien 107 med leieinntekter på inntil NOK 10 mill. og etter ferdigstillelsen av arbeidet i 5. etasje i slutten av 2022 kan det være innenfor rekkevidde. Det er ventet betydelig økning i



leieinntekter for 2023. Et positivt årsresultat er avhengig av reduksjon i arten og omfanget av reparasjoner og vedlikehold som i de siste årene har vært på NOK 2 mill.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet har salgsinntekter på NOK 8,7 mill. i 2022 og det er på samme nivå som i året før. Det er tilnærmet full kapasitetsutnyttelse for 1. til 4. etasje. Arbeidet med totalrehabilitering av 5. etasje ble ferdig i slutten av 2022 og basert på inngåtte leiekontrakter for det tidligere ubenyttede arealet på 1 250 kvm. vil det bli betydelig økning i salgsinntekter for 2023.

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

Det foretas ordinære avskrivninger over periode fra 0 til 75 år for varige driftsmidler. Det er ingen endringer i avskrivningsplanen fra tidligere år, men det er flere driftsmidler som er fullt avskrevet slik at det er reduksjon i ordinære avskrivninger til NOK 1,6 mill. sammenlignet med NOK 2,6 mill. i året før. Det er foretatt balanseføring av påkostning på næringseiendommen på 17 mill. i slutten av 2022 og det er derfor ventet økning i ordinære avskrivninger i 2023.

Andre driftskostnader er på NOK 5,5 mill. og er uendret sammenlignet med året før. Andre driftskostnader består av kostnader for administrasjon av selskapet, drift, reparasjoner og vedlikehold for eiendommen mv. Kostnader for vedlikehold på NOK 2 mill. i 2022 sammenlignet med NOK 2,1 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, 30. juni 2023

(sign.)

Christer Mads Brudvik Nesttun
Styremedlem og daglig leder

(sign.)

Lasse Høyem
Styrets leder



Medlemmer i
Den norske Revisorforening

Ansvarlige revisorer:
Knut Ivar Buck Bråthen
Statsautorisert revisor

Sivert Smedsvig
Statsautorisert revisor

Svein-Egil Rydland
Statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning
Til generalforsamlingen i Kanalveien 107 Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert Kanalveien 107 Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 7 932 096. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 6UWSA-HZZN-T4SYF-IXXNG-P2KY5-A7BYI



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Bergen
Olstad Revisjon AS

Knut Bråthen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6UWSA-HZZN-T4SYF-IXXG-P2KYS-A7BYI



PENNEO

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

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

Knut Ivar Buck Bråthen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1061527

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-08-02 15:25:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6UWSA-HZ7ZN-T45YF-IXXNG-P2KY5-A7BY1

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>