



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 146 158  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KANALSLETTA AS  
Forretningsadresse: c/O Swiss Life AM Business Mgt AS  
Haakon VIIs gate 1  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Daae  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Rental income		7 415 211	4 568 546
Other income		880 818	
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 296 029</b>	<b>4 568 546</b>
<b>Kostnader</b>			
Depreciation and amortisation expenses	6	7 594 707	7 727 649
Administrative expenses	2, 3	1 721 070	2 357 026
Operating expenses	5	8 057 060	8 232 298
Other expenses		155 837	
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 528 674</b>	<b>18 316 973</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 232 645</b>	<b>-13 748 427</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		158 123	1 181
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>158 123</b>	<b>1 181</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	457 998	358 169
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>457 998</b>	<b>358 169</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-299 875</b>	<b>-356 989</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 532 519</b>	<b>-14 105 415</b>
Income tax expense	4		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-9 532 519</b>	<b>-14 105 415</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>-9 532 519</b>	<b>-14 105 415</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-9 532 519</b>	<b>-14 105 415</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-9 532 519</b>	<b>-14 105 415</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Transferred to other equity	8	-9 532 519	-14 105 415



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum overføringer og disponeringer		-9 532 519	-14 105 415



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Land, buildings and other property		200 977 199	208 506 919
Equipment and other movables			64 987
<b>Sum varige driftsmidler</b>	6, 10	<b>200 977 198</b>	<b>208 571 905</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>200 977 198</b>	<b>208 571 905</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Accounts receivables			527 923
Other current receivables		2 325 313	1 517 325
Konsernfordringer			14 672
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 325 313</b>	<b>2 059 920</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bank deposit		1 693 822	2 165 004
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 693 822</b>	<b>2 165 004</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 019 136</b>	<b>4 224 924</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>204 996 334</b>	<b>212 796 829</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	7	110 000	110 000
Annen innskutt egenkapital		185 261 026	185 261 026



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>185 371 026</b>	<b>185 371 026</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity		-4 214 301	5 318 218
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 214 301</b>	<b>5 318 218</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>181 156 724</b>	<b>190 689 244</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	9	19 335 152	17 702 935
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 335 152</b>	<b>17 702 935</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 335 152</b>	<b>17 702 935</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 388 343	2 128 567
Tax payable	4		
Other current liabilities		3 116 115	2 276 084
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 504 457</b>	<b>4 404 651</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 839 610</b>	<b>22 107 586</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>204 996 334</b>	<b>212 796 829</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	11		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 424068

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 146 158  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KANALSLETTA AS  
Forretningsadresse: c/O Swiss Life AM Business Mgt AS  
Haakon VIIIs gate 1  
0161 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Daae  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 997 146 158  
KANALSLETTA AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Rental income		7 415 211	4 568 546
Other income		880 818	
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 296 029</b>	<b>4 568 546</b>
<b>Kostnader</b>			
Depreciation and amortisation expenses	6	7 594 707	7 727 649
Administrative expenses	2, 3	1 721 070	2 357 026
Operating expenses	5	8 057 060	8 232 298
Other expenses		155 837	
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 528 674</b>	<b>18 316 973</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 232 645</b>	<b>-13 748 427</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		158 123	1 181
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>158 123</b>	<b>1 181</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	457 998	358 169
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>457 998</b>	<b>358 169</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-299 875</b>	<b>-356 989</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 532 519</b>	<b>-14 105 415</b>
Income tax expense	4		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-9 532 519</b>	<b>-14 105 415</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>-9 532 519</b>	<b>-14 105 415</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-9 532 519</b>	<b>-14 105 415</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-9 532 519</b>	<b>-14 105 415</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Transferred to other equity	8	-9 532 519	-14 105 415
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-9 532 519</b>	<b>-14 105 415</b>



Organisasjonsnr: 997 146 158  
KANALSLETTA AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Land, buildings and other property		200 977 199	208 506 919
Equipment and other movables			64 987
Sum varige driftsmidler	6, 10	200 977 198	208 571 905
Sum anleggsmidler		200 977 198	208 571 905
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Accounts receivables			527 923
Other current receivables		2 325 313	1 517 325
Konsernfordringer			14 672
Sum fordringer		2 325 313	2 059 920
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bank deposit		1 693 822	2 165 004
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 693 822	2 165 004
Sum omløpsmidler		4 019 136	4 224 924
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>204 996 334</b>	<b>212 796 829</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	7	110 000	110 000
Annen innskutt egenkapital		185 261 026	185 261 026
Sum innskutt egenkapital		185 371 026	185 371 026
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity		-4 214 301	5 318 218
Sum opptjent egenkapital		-4 214 301	5 318 218
Sum egenkapital	8	181 156 724	190 689 244



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	9	19 335 152	17 702 935
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 335 152</b>	<b>17 702 935</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 335 152</b>	<b>17 702 935</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 388 343	2 128 567
Tax payable	4		
Other current liabilities		3 116 115	2 276 084
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 504 457</b>	<b>4 404 651</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 839 610</b>	<b>22 107 586</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>204 996 334</b>	<b>212 796 829</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	11		



Organisasjonsnr: 997 146 158  
KANALSLETTA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Skatteetaten

Vår dato 15.11.2019	Din/Deres dato 07.10.2019	Saksbehandler Lars Waaltorp
800 80 000 Skatteetaten.no	Din/Deres referanse AR338701976	Telefon 32212244
Org.nr 974761076	Vår referanse 2019/6511719	Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 OSLO

NRP PROCURATOR AS  
Postboks 1358 Vik  
0113 OSLO

Att. Stine Haugen

## Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

Vi viser til deres brev av 7. oktober 2019 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for følgende selskaper:

<b>Forusparken Eiendom AS</b>	<b>org.nr. 990 167 877</b>
<b>Hinna Park Invest AS</b>	<b>org.nr. 992 034 602</b>
<b>Kanalsletta AS</b>	<b>org.nr. 997 146 158</b>
<b>Kanalsletta Holding AS</b>	<b>org.nr. 996 335 070</b>
<b>Nye Stavanger Business Park AS</b>	<b>org.nr. 923 128 875</b>
<b>Stavanger Business Park Holding AS</b>	<b>org.nr. 921 532 350</b>

Søknaden ble sendt til Skattedirektoratet. Skattedirektoratets myndighet til å treffe enkeltvedtak etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd ble delegert til skattekontoret med virkning fra 1. juni 2019.

Skattekontoret gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering de ovennevnte selskaper dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen gjelder så lenge opplysningene som danner grunnlaget for vedtaket ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes til Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Den regnskapspliktige må selv dokumentere ved dette brev at tillatelse er gitt.

### Bakgrunn

De ovennevnte selskapene er 100 % eid av selskapene H.I.G. Petro AS og H.I.G. II Petro AS. Disse er igjen eid 100 % av selskapene Tempus Holdings 47 S.A.R.L. og Tempus Holdings 48 S.A.R.L som begge er registrert i Luxemburg. De norske selskapene driver virksomhet innen utleie av forretningseiendommer, dvs. at kundene er profesjonelle. Mye av kommunikasjonen foregår på engelsk, og eierne og styret ønsker derfor at det offisielle årsregnskapet og årsberetningen skal være på engelsk.



## Skattekontorets vurdering

Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal "årsregnskapet og årsberetningen [...] være på norsk. Departementet kan ved [...] enkeltvedtak bestemme at årsregnskapet og/eller årsberetningen kan være på et annet språk."

I Ot. prp. nr. 42 (1997-1998) Om lov om årsregnskap mv., er det uttalt følgende om regnskapslovens formål, jf. pkt. 1.1:

"Regjeringen har som siktemål at regnskapsloven skal bidra til informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere. Regnskapsbrukerne er dels investorer og kreditorer som tilfører kapital til foretakene, og dels andre grupper som har interesse av å vite hvordan foretaket drives, f.eks. de ansatte og lokalsamfunnet. Informasjonen til kapitalmarkedet skal gi grunnlag for riktig prising av finansielle objekter. Riktig prisdannelse på aksjer er en forutsetning for at ressursbruken i samfunnsøkonomien skal bli best mulig. Gode regnskaper vil også gjøre det vanskeligere for markedsdeltakere å ta ut spekulasjonsgevinster med basis i skjevt fordelt informasjon."

Det fremgår således at et av hovedformålene med regnskapsloven er å bidra til "informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere". Regnskapsbrukere vil omfatte, jf. uttalelsen i proposisjonen, blant andre investorer, kreditorer, ansatte og lokalsamfunnet.

Det er etter Skattekontorets vurdering derfor avgjørende ved vurdering av om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og/eller årsberetning på norsk kan gis, at det ikke foreligger mulige brukere av regnskapsinformasjon som blir vesentlig berørt negativt ved en eventuell dispensasjon.

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har skattekontoret lagt særlig vekt på at selskapene er direkte eid av utenlandske selskaper og at selskapene har begrenset eierkrets. Videre er det vektlagt at alle sentrale aktører og samarbeidspartnere behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Lars Waalorp  
seniorrådgiver  
Brukerdialog, brukerkontakt  
Skatteetaten

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Kanalsletta AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Kanalsletta AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 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.

## Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: QLL7B-LMEZM-BEXQW-WIZW5-QDOXX-SVZ8U



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Kanalsletta AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 19. mai 2022  
Deloitte AS

Jens Bjørner Owren Uglund  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: QLL7B-LMEZM-BEXQW-W2W15-QDOXX-SV28U



# 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."

## Jens Bjørner Owren Ugland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1582982

IP: 46.212.xxx.xxx

2022-05-19 13:57:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QLL7B-LMEZM-BEXQW-WI2W5-QDOXX-SV28U

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Prepared by:

Swiss Life Asset Managers   
Business Management AS 

# Annual accounts 2021

Kanalsletta AS

Org.no.: 997 146 158



## Kanalsletta AS

### Profit and loss account

	Note	2021	2020
<b>Operating income and operating expenses</b>			
Rental income		7 415 211	4 568 546
Other income		880 818	0
<b>Operating income</b>		<b>8 296 029</b>	<b>4 568 546</b>
Administrative expenses	2, 3	1 721 070	2 357 026
Operating expenses	5	8 057 060	8 232 298
Depreciation and amortisation expenses	6	7 594 707	7 727 649
Other expenses		155 837	0
<b>Total expenses</b>		<b>17 528 674</b>	<b>18 316 973</b>
<b>Net operating profit / loss</b>		<b>-9 232 645</b>	<b>-13 748 427</b>
<b>Financial income and expenses</b>			
Interest income from group companies		155 831	0
Other interest income		2 292	1 181
<b>Financial income</b>		<b>158 123</b>	<b>1 181</b>
Interest expenses to group companies	9	457 998	358 169
<b>Financial expenses</b>		<b>457 998</b>	<b>358 169</b>
<b>Net financial profit / loss</b>		<b>-299 875</b>	<b>-356 989</b>
<b>Ordinary result before tax</b>		<b>-9 532 519</b>	<b>-14 105 415</b>
<b>Net profit after tax</b>		<b>-9 532 519</b>	<b>-14 105 415</b>
<b>Net profit / loss</b>	<b>8</b>	<b>-9 532 519</b>	<b>-14 105 415</b>
<b>Attributable to</b>			
Transferred to other equity	8	-9 532 519	-14 105 415
<b>Total</b>		<b>-9 532 519</b>	<b>-14 105 415</b>



### Kanalsletta AS

---

#### Balance sheet

	Note	2021	2020
<b>Assets</b>			
<b>Non-current assets</b>			
<b>Tangible assets</b>			
Land, buildings and other property		200 977 199	208 506 919
Equipment and other movables		0	64 987
<b>Total tangible assets</b>	<b>6, 10</b>	<b>200 977 198</b>	<b>208 571 905</b>
<b>Total non-current assets</b>		<b>200 977 198</b>	<b>208 571 905</b>
<b>Current assets</b>			
<b>Receivables</b>			
Accounts receivables		0	527 923
Receivables group companies		0	14 672
Other current receivables		2 325 313	1 517 325
<b>Total receivables</b>		<b>2 325 313</b>	<b>2 059 920</b>
<b>Bank deposit</b>			
Bank deposit		1 693 822	2 165 004
<b>Cash and cash equivalents</b>		<b>1 693 822</b>	<b>2 165 004</b>
<b>Total current assets</b>		<b>4 019 136</b>	<b>4 224 924</b>
<b>Total assets</b>		<b>204 996 334</b>	<b>212 796 829</b>



## Kanalsletta AS

### Balance sheet

	Note	2021	2020
<b>Equity and liabilities</b>			
<b>Equity</b>			
<b>Paid-in equity</b>			
Share capital	7	110 000	110 000
Share premium		<u>185 261 026</u>	<u>185 261 026</u>
<b>Total paid-in equity</b>		<b><u>185 371 026</u></b>	<b><u>185 371 026</u></b>
<b>Retained earnings</b>			
Other equity		<u>-4 214 301</u>	<u>5 318 218</u>
<b>Total retained earnings</b>		<b><u>-4 214 301</u></b>	<b><u>5 318 218</u></b>
<b>Total equity</b>	<b>8</b>	<b><u>181 156 724</u></b>	<b><u>190 689 244</u></b>
<b>Liabilities</b>			
<b>Other non-current liabilities</b>			
Debt to group companies	9	<u>19 335 152</u>	<u>17 702 935</u>
<b>Total other non-current liabilities</b>		<b><u>19 335 152</u></b>	<b><u>17 702 935</u></b>
<b>Current liabilities</b>			
Accounts payable		1 388 343	2 128 567
Other current liabilities		<u>3 116 115</u>	<u>2 276 084</u>
<b>Total current liabilities</b>		<b><u>4 504 457</u></b>	<b><u>4 404 651</u></b>
<b>Total liabilities</b>		<b><u>23 839 610</u></b>	<b><u>22 107 586</u></b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b><u>204 996 334</u></b>	<b><u>212 796 829</u></b>

Oslo, 31.03.2022  
The board of Kanalsletta AS

\_\_\_\_\_  
Gabriele Magotti  
chairman of the board

\_\_\_\_\_  
Annichen Ropstad  
member of the board

\_\_\_\_\_  
Andreas W. Hennyng  
member of the board



## Kanalsletta AS

---

### Notes

#### Note 1 Accounting principles

The annual accounts have been prepared in accordance with the Norwegian Accounting Act of 1998 and generally accepted accounting principles for Small Companies. The accounting principles are described below. The company was established on July 13th 2011.

#### Balance sheet classification

Assets intended for permanent ownership or use are classified as fixed assets. Other assets are classified as current assets. Receivables to be repaid within one year are classified as current assets. When classifying short-term and long-term debt, similar criteria are used.

Fixed assets are valued at acquisition cost, but are written down to market value when the decline in value is expected not to be temporary.

Current assets are valued at the lower of cost and market value. Current liabilities are capitalized to nominally received amount at the time of establishment. Long-term debt will not be adjusted to market value due to changes in interest rate.

#### Fixed assets

Fixed assets are capitalised and appreciated over the economic lifetime of the asset. Direct maintenance of an asset is expensed under operating expenses as and when it is incurred. Additions or improvements are added to the asset's cost price and depreciated together with the asset. The split between maintenance and additions/improvements is calculated in proportion to the asset's condition at the acquisition date. Fixed assets are written down to a recoverable amount in the case of fall in value which is expected not to be temporary. The recoverable amount is the higher of the net sale value and value in use. Value in use is the present value of future cash flows related to the asset. Previous impairment charges are reversed in later periods if the conditions causing the write-down are no longer present.

#### Operating revenues

Operating revenues are recognised as income with the rental period.

#### Receivables

Receivables from customers and other receivables are entered at par value after deducting a provision for expected losses. The provision for losses is made on the basis of an individual assessment of the respective receivables.

#### Taxes

The tax expense consists of the tax payable and changes to deferred tax. Deferred tax/tax assets are calculated on all differences between the book value and tax value of assets and liabilities. Deferred tax is calculated as 22 % of temporary differences and the tax effect of tax losses carried forward. Deferred tax assets are not recorded in the balance sheet.



## Kanalsletta AS

---

### Notes

#### Note 2 Number of employees, remunerations and audit fee etc

The company has no employees.

There are not recorded remuneration to the Board per 31.12.2021.

#### Audit

The audit fee expense for 2021 amounts to NOK 22 800.

#### Note 3 Administrative expenses

Administrative expenses include the following:

	2021	2020
Corporate management fee	246 822	249 856
Property management fee	312 711	303 464
Consultant's fee	116 850	807 816
Legal fee	114 209	336 036
Auditor's remuneration	22 800	30 518
Rental fee	0	184 558
Advertising expenses	10 577	48 398
Architect fee	69 426	123 696
Other administrative expenses	827 675	272 684
<b>Total</b>	<b>1 721 070</b>	<b>2 357 026</b>

#### Note 4 Tax

This year's tax expense	2021	2020
Entered tax on ordinary profit/loss:		
Payable tax	0	0
Changes in deferred tax assets	0	0
<b>Tax expense on ordinary profit/loss</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Taxable income:		
Ordinary result before tax	-9 532 519	-14 105 415
Permanent differences	0	0
Changes in temporary differences	1 497 353	1 148 455
<b>Taxable income</b>	<b>-8 035 166</b>	<b>-12 956 960</b>
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	0	0
<b>Total payable tax in the balance</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

The tax effect of temporary differences and loss for to be carried forward that has formed the basis for



## Kanalsletta AS

---

### Notes

deferred tax and deferred tax advantages, specified on type of temporary differences

	2021	2020	Difference
Tangible assets	12 012 414	13 509 768	1 497 353
<b>Total</b>	<b>12 012 414</b>	<b>13 509 768</b>	<b>1 497 353</b>
Accumulated loss to be brought forward	-53 067 542	-45 032 376	8 035 166
Not included in the deferred tax calculation	41 055 127	31 522 608	-9 532 519
<b>Deferred tax assets (22 %)</b>	<b>-9 032 128</b>	<b>-6 934 974</b>	<b>2 097 154</b>

Deferred tax not included in the balance sheet.

### Note 5 Operating expenses

Operating expenses include the following:

	2021	2020
Insurance	111 871	119 419
Owner's share of common expenses	4 237 982	4 349 986
Rent parking	3 707 207	3 762 893
<b>Total</b>	<b>8 057 060</b>	<b>8 232 298</b>



## Kanalsletta AS

### Notes

#### Note 6 Fixed assets

	Land site	Office building	Technical installations in buildings	Tenant specific investm.	Fixtures and fittings	Total
Acquisition cost 01.01.2021	33 199 963	147 458 339	75 902 759	2 527 056	5 328 315	264 416 432
Additions in the year	0	0	0	0	0	0
Disposals in the year	0	0	0	0	0	0
Acquisition cost 31.12.2021	33 199 963	147 458 339	75 902 759	2 527 056	5 328 315	264 416 432
Accumulated depreciation 01.01.2021	0	-21 872 993	-28 147 265	-750 419	-5 073 849	-55 844 526
Depreciation for the year	0	-2 949 167	-3 795 138	-595 936	-254 466	-7 594 707
<b>Book value 31.12.2021</b>	<b>33 199 963</b>	<b>122 636 179</b>	<b>43 960 356</b>	<b>1 180 701</b>	<b>0</b>	<b>200 977 198</b>
Depreciation rate	-	50 year	20 year	2/3/5/5,5 year	5 year	
Depreciation schedule	-	Linear	Linear	Linear	Linear	

#### Note 7 Shareholders

The share capital in Kanalsletta AS as of 31.12 consists of:

	Total	Face value	Entered
Ordinary shares	100 000	1,1	110 000
<b>Total</b>	<b>100 000</b>		<b>110 000</b>

#### Ownership structure

The largest shareholders in % at year end:

	Ordinary	Owner interest	Share of votes
Kanalsletta Holding AS	100 000	100,0	100,0

#### Note 8 Equity

	Share capital	Share premium	Other equity	Total equity
As at 01.01.2021	110 000	185 261 026	5 318 218	190 689 244
Intra-group contribution				0
Result for the year			-9 532 519	-9 532 519
<b>As at 31.12.2021</b>	<b>110 000</b>	<b>185 261 026</b>	<b>-4 214 301</b>	<b>181 156 724</b>



## Kanalsletta AS

---

### Notes

#### Note 9 Debt to group companies

	2021	2020
Loan from group company	18 877 155	17 344 765
Interest expense to group company	457 998	358 169
<b>Total</b>	<b>19 335 153</b>	<b>17 702 934</b>

The interest rate is calculated as the aggregate of 3 months NIBOR + 2 %.

#### Note 10 Charges and guarantees

The company's assets are pledged with NOK 333,000,000 in favor of the parent company's loan in DNB Bank ASA.

#### Note 11 Off-balance sheet items

The company has entered into a property management agreement with Danielsen Service AS, and a corporate management agreement with Swiss Life Asset Managers Business Management AS.