



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 891 450 052                    |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap                   |
| Foretaksnavn:        | CANICA EIENDOM AS              |
| Forretningsadresse:  | Karenslyst allé 4<br>0278 OSLO |

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
|-------------------------|-------------------------|

### Konsern

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Mørselskap i konsern:     | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Ja |

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

|  |                |
|--|----------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Morten Hilstad |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet:  | 28.06.2024     |

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.08.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2023                | 2022               |
|--|------|---------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                     |                    |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                     |                    |
| Salgsinntekt                                 | 2    | 10 997 421          | 11 809 322         |
| Leieinntekter                                | 2    | 2 246 008           | 2 087 440          |
| Annen driftsinntekt                          | 2    | 1 936 847           | 1 876 640          |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>15 180 276</b>   | <b>15 773 402</b>  |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                     |                    |
| Lønnskostnad                                 | 4    | 18 942 274          | 18 575 433         |
| Avskrivning av driftsmidler                  |      | 1 973 194           | 2 167 357          |
| Annen driftskostnad                          | 4    | 14 285 100          | 12 258 112         |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>35 200 568</b>   | <b>33 000 902</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-20 020 292</b>  | <b>-17 227 500</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                     |                    |
| Inntekt på investering i datterselskap       |      | 30 362 762          | 50 005 376         |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap  | 6    |                     |                    |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern     |      | 6 914 671           | 15 770 508         |
| Annen renteinntekt                           |      | 7 819 008           | 6 352 604          |
| Annen finansinntekt                          |      | 33 793 239          | 395 400 506        |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>78 889 679</b>   | <b>467 528 993</b> |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler        |      | 214 979 000         | 415 222            |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern     |      | 5 432 950           | 2 291 507          |
| Annen rentekostnad                           |      | 51 897 934          | 29 733 953         |
| Annen finanskostnad                          |      | 19 695 427          | 4 584 257          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>292 005 311</b>  | <b>37 024 939</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-213 115 632</b> | <b>430 504 055</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-233 135 924</b> | <b>413 276 555</b> |
| Skattekostnad på resultat                    | 1, 9 | 193 827             | 4 469 646          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-233 329 751</b> | <b>408 806 909</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-233 329 751</b> | <b>408 806 909</b> |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2023</b>         | <b>2022</b>        |
|--|-------------|---------------------|--------------------|
| Årsresultat etter minoritetsinteresser   |             | -233 329 751        | 408 806 909        |
| <b>Totalresultat</b>                     |             | <b>-233 329 751</b> | <b>408 806 909</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>     |             |                     |                    |
| Avgitt konsernbidrag                     |             |                     | 501 385 544        |
| Overført fra annen egenkapital           |             | -233 329 751        | -92 578 635        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>-233 329 751</b> | <b>408 806 909</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note  | 2023                 | 2022                 |
|---|-------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |       |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>  |       |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |       |                      |                      |
| Utsatt skattefordel   | 1, 9  | 1 383 450            | 1 577 277            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                           |       | <b>1 383 450</b>     | <b>1 577 277</b>     |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |       |                      |                      |
| Transportmidler   |       | 2 410 847            | 4 796 088            |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr                          |       | 1 653 951            | 2 438 696            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              | 5, 16 | <b>4 064 798</b>     | <b>7 234 785</b>     |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |       |                      |                      |
| Investering i datterselskap                                 | 6, 16 | 1 862 585 475        | 1 925 545 959        |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 10    | 101 149 264          | 536 656 091          |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 7     | 180 082 888          | 285 362 515          |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 10    | 89 729 320           | 106 762 664          |
| Investeringer i aksjer og andeler                           |       | 23 880 000           | 37 859 000           |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |       | <b>2 257 426 947</b> | <b>2 892 186 228</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |       | <b>2 262 875 195</b> | <b>2 900 998 290</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |       |                      |                      |
| <b>Varer</b>  |       |                      |                      |
| <b>Fordringer</b>   |       |                      |                      |
| Kundefordringer   |       | 124 700              | 1 542 645            |
| Andre kortsiktige fordringer                                |       | 6 090 740            | 8 610 209            |
| Konsernfordringer   | 10    | 30 362 762           | 241 230 435          |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |       | <b>36 578 202</b>    | <b>251 383 289</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |       |                      |                      |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                                | 12    | 39 537 649           | 39 737 097           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |       | <b>39 537 649</b>    | <b>39 737 097</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |       | <b>76 115 851</b>    | <b>291 120 386</b>   |



## Balanse

| Beløp i: NOK                          | Note   | 2023                 | 2022                 |
|---------------------------------------|--------|----------------------|----------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b>                  |        | <b>2 338 991 046</b> | <b>3 192 118 676</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b> |        |                      |                      |
| <b>Egenkapital</b>                    |        |                      |                      |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |        |                      |                      |
| Aksjekapital                          | 13     | 3 000 000            | 3 000 000            |
| Overkurs                              |        | 886 349 691          | 886 349 691          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |        | <b>889 349 691</b>   | <b>889 349 691</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |        |                      |                      |
| Annen egenkapital                     |        | 405 421 530          | 638 751 280          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |        | <b>405 421 530</b>   | <b>638 751 280</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                | 14     | <b>1 294 771 220</b> | <b>1 528 100 971</b> |
| <b>Gjeld</b>                          |        |                      |                      |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |        |                      |                      |
| Utsatt skatt                          | 1, 9   |                      |                      |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>         |        |                      |                      |
| Obligasjonslån                        |        | 92 189 618           | 125 394 177          |
| Gjeld til kredittinstitusjoner        | 15, 16 | 905 913 000          | 889 373 000          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>     |        | <b>998 102 618</b>   | <b>1 014 767 177</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |        | <b>998 102 618</b>   | <b>1 014 767 177</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |        |                      |                      |
| Leverandørgjeld                       |        | 2 005 448            | 1 996 202            |
| Betalbar skatt                        | 1      |                      |                      |
| Skyldig offentlige avgifter           |        | 1 340 919            | 1 808 867            |
| Kortsiktig konserngjeld               |        |                      | 612 666 176          |
| Annen kortsiktig gjeld                |        | 42 770 841           | 32 779 284           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |        | <b>46 117 208</b>    | <b>649 250 528</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                      |        | <b>1 044 219 826</b> | <b>1 664 017 705</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |        | <b>2 338 991 046</b> | <b>3 192 118 676</b> |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



### Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2023                | 2022               |
|---|------|---------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                     |                    |
| <b>Inntekter</b>  |      |                     |                    |
| Leieinntekter   | 2    | 168 482 748         | 180 707 800        |
| Salgsinntekter  | 2    | 9 228 222           | 7 679 493          |
| Annen driftsinntekt   | 2, 3 | 20 119 243          | 414 438 092        |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>197 830 213</b>  | <b>602 825 384</b> |
| <b>Kostnader</b>  |      |                     |                    |
| Felleskostnader   |      |                     |                    |
| Lønnskostnad  | 4    | 18 942 274          | 18 575 433         |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler         | 5    | 75 147 295          | 88 644 213         |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 68 569 353          |                    |
| Annen driftskostnad   | 4    | 30 474 036          | 25 977 440         |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>193 132 959</b>  | <b>133 197 086</b> |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>4 697 254</b>    | <b>469 628 298</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                     |                    |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap                   | 7    | -154 217 968        | -2 634 754         |
| Annen renteinntekt  | 8    | 11 759 457          | 6 433 687          |
| Annen finansinntekt   | 8    | 34 147 574          | 2 024 482          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>-108 310 937</b> | <b>5 823 415</b>   |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler               |      | 13 979 000          |                    |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      | 8    |                     | -1 466 814         |
| Annen rentekostnad  | 8    | 97 076 976          | 65 712 145         |
| Annen finanskostnad   | 8    | 18 270 200          | 3 844 069          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>129 326 177</b>  | <b>68 089 399</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-237 637 114</b> | <b>-62 265 984</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      | <b>-232 939 860</b> | <b>407 362 314</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat                            | 9    | -15 919 037         | 108 708 716        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>-217 020 823</b> | <b>298 653 598</b> |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>-217 020 823</b> | <b>298 653 598</b> |



## Konsernets resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2023</b>         | <b>2022</b>        |
|--|-------------|---------------------|--------------------|
| Årsresultat etter minoritetsinteresser   |             | -217 020 823        | 298 653 598        |
| <b>Totalresultat</b>                     |             | <b>-217 020 823</b> | <b>298 653 598</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>     |             |                     |                    |
| Konsernbidrag                            |             |                     | 501 385 544        |
| Avsatt til annen egenkapital             |             | -217 020 823        | -202 731 946       |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>-217 020 823</b> | <b>298 653 598</b> |



### Konsernets balanse

| Beløp i: NOK  | Note  | 2023                 | 2022                 |
|---|-------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |       |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>  |       |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |       |                      |                      |
| Goodwill  | 5     | 119 045 934          | 129 778 947          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                           |       | <b>119 045 934</b>   | <b>129 778 947</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |       |                      |                      |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom                         | 5, 16 | 2 778 260 385        | 3 049 596 235        |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr                          | 5, 16 | 4 064 798            | 7 234 785            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |       | <b>2 782 325 183</b> | <b>3 056 831 019</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |       |                      |                      |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 10    |                      | 421 441 117          |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 7     | 270 038 102          | 383 535 697          |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 10    | 89 729 320           | 106 762 664          |
| Investeringer i aksjer og andeler                           |       | 23 880 000           | 37 859 000           |
| Obligasjoner  | 11    | 12 326 690           | 12 596 054           |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |       | <b>395 974 112</b>   | <b>962 194 531</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |       | <b>3 297 345 228</b> | <b>4 148 804 497</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |       |                      |                      |
| <b>Varer</b>  |       |                      |                      |
| <b>Fordringer</b>   |       |                      |                      |
| Kundefordringer   |       | 2 342 165            | 3 021 796            |
| Andre kortsiktige fordringer                                |       | 150 660 874          | 19 297 599           |
| Krav på innbetaling av selskapskapital                      | 10    |                      | 191 225 059          |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |       | <b>153 003 039</b>   | <b>213 544 454</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |       |                      |                      |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                                | 12    | 223 235 827          | 107 094 150          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |       | <b>223 235 827</b>   | <b>107 094 150</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |       | <b>376 238 866</b>   | <b>320 638 604</b>   |



### Konsernets balanse

| Beløp i: NOK                             | Note   | 2023                 | 2022                 |
|--|--------|----------------------|----------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b>                     |        | <b>3 673 584 094</b> | <b>4 469 443 101</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |        |                      |                      |
| <b>Egenkapital</b>                       |        |                      |                      |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |        |                      |                      |
| Aksjekapital                             | 13     | 3 000 000            | 3 000 000            |
| Overkurs                                 |        | 886 349 991          | 886 349 691          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |        | <b>889 349 991</b>   | <b>889 349 691</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |        |                      |                      |
| Annen egenkapital                        |        | 464 811 313          | 681 832 436          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |        | <b>464 811 313</b>   | <b>681 832 436</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 14     | <b>1 354 161 304</b> | <b>1 571 182 127</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |        |                      |                      |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |        |                      |                      |
| Utsatt skatt                             | 9      | 219 105 165          | 235 024 202          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |        | <b>219 105 165</b>   | <b>235 024 202</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |        |                      |                      |
| Obligasjonslån                           | 15, 16 | 750 200 000          | 754 500 000          |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 15, 16 | 1 247 835 000        | 1 234 295 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |        | <b>1 998 035 000</b> | <b>1 988 795 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |        | <b>2 217 140 165</b> | <b>2 223 819 202</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |        |                      |                      |
| Sertifikatlån                            | 10     |                      | 612 666 176          |
| Leverandørgjeld                          |        | 10 544 938           | 7 640 885            |
| Skyldig offentlige avgifter              |        | -1 133 071           | 1 906 628            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |        | 92 870 758           | 52 228 083           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |        | <b>102 282 625</b>   | <b>674 441 772</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |        | <b>2 319 422 790</b> | <b>2 898 260 974</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |        | <b>3 673 584 094</b> | <b>4 469 443 101</b> |



## Konsernets balanse

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 604150

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 891 450 052  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CANICA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Karenslyst allé 4  
0278 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Hilstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.08.2024



Organisasjonsnr: 891 450 052  
CANICA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2023                | 2022               |
|---|------|---------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                     |                    |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                     |                    |
| Salgsinntekt                                  | 2    | 10 997 421          | 11 809 322         |
| Leieinntekter                                 | 2    | 2 246 008           | 2 087 440          |
| Annen driftsinntekt                           | 2    | 1 936 847           | 1 876 640          |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>15 180 276</b>   | <b>15 773 402</b>  |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                     |                    |
| Lønnskostnad                                  | 4    | 18 942 274          | 18 575 433         |
| Avskrivning av driftsmidler                   |      | 1 973 194           | 2 167 357          |
| Annen driftskostnad                           | 4    | 14 285 100          | 12 258 112         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>35 200 568</b>   | <b>33 000 902</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>-20 020 292</b>  | <b>-17 227 500</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                     |                    |
| Inntekt på investering i datterselskap        |      | 30 362 762          | 50 005 376         |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap   | 6    |                     |                    |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern      |      | 6 914 671           | 15 770 508         |
| Annen renteinntekt                            |      | 7 819 008           | 6 352 604          |
| Annen finansinntekt                           |      | 33 793 239          | 395 400 506        |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>78 889 679</b>   | <b>467 528 993</b> |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler         |      | 214 979 000         | 415 222            |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      |      | 5 432 950           | 2 291 507          |
| Annen rentekostnad                            |      | 51 897 934          | 29 733 953         |
| Annen finanskostnad                           |      | 19 695 427          | 4 584 257          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>292 005 311</b>  | <b>37 024 939</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-213 115 632</b> | <b>430 504 055</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      |                     |                    |
| Skattekostnad på resultat                     | 1, 9 | -233 135 924        | 413 276 555        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>193 827</b>      | <b>4 469 646</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>-233 329 751</b> | <b>408 806 909</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-233 329 751</b> | <b>408 806 909</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-233 329 751</b> | <b>408 806 909</b> |



|  |                     |                    |
|--|---------------------|--------------------|
| <b>Overføringer og disponeringer</b>     |                     |                    |
| Avgitt konsernbidrag                     |                     | 501 385 544        |
| Overført fra annen egenkapital           | -233 329 751        | -92 578 635        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> | <b>-233 329 751</b> | <b>408 806 909</b> |



Organisasjonsnr: 891 450 052  
CANICA EIENDOM AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note  | 2023                 | 2022                 |
|---|-------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>  |       |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>  |       |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                                     |       |                      |                      |
| Utsatt skattefordel   | 1, 9  | 1 383 450            | 1 577 277            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                                 |       | <b>1 383 450</b>     | <b>1 577 277</b>     |
| <b>Varige driftsmidler</b>  |       |                      |                      |
| Transportmidler   |       | 2 410 847            | 4 796 088            |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr                            |       | 1 653 951            | 2 438 696            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                                    | 5, 16 | <b>4 064 798</b>     | <b>7 234 785</b>     |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                                  |       |                      |                      |
| Investering i datterselskap                                       | 6, 16 | 1 862 585 475        | 1 925 545 959        |
| Lån til foretak i samme<br>konsern                                | 10    | 101 149 264          | 536 656 091          |
| Investeringer i<br>tilknyttet selskap                             | 7     | 180 082 888          | 285 362 515          |
| Lån til tilknyttet<br>selskap og felles<br>kontrollert virksomhet | 10    | 89 729 320           | 106 762 664          |
| Investeringer i aksjer og<br>andeler                              |       | 23 880 000           | 37 859 000           |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b>                          |       | <b>2 257 426 947</b> | <b>2 892 186 228</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>  |       | <b>2 262 875 195</b> | <b>2 900 998 290</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |       |                      |                      |
| <b>Varer</b>  |       |                      |                      |
| <b>Fordringer</b>   |       |                      |                      |
| Kundefordringer   |       | 124 700              | 1 542 645            |
| Andre kortsiktige<br>fordringer                                   |       | 6 090 740            | 8 610 209            |
| Konsernfordringer   | 10    | 30 362 762           | 241 230 435          |
| <b>Sum fordringer</b>   |       | <b>36 578 202</b>    | <b>251 383 289</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter<br/>og lignende</b>                    |       |                      |                      |
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                                  | 12    | 39 537 649           | 39 737 097           |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b>                |       | <b>39 537 649</b>    | <b>39 737 097</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>   |       | <b>76 115 851</b>    | <b>291 120 386</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |       | <b>2 338 991 046</b> | <b>3 192 118 676</b> |



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

|                                 |    |                    |                    |
|---------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital                    | 13 | 3 000 000          | 3 000 000          |
| Overkurs                        |    | 886 349 691        | 886 349 691        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |    | <b>889 349 691</b> | <b>889 349 691</b> |

#### Opptjent egenkapital

|                                 |  |                    |                    |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital               |  | 405 421 530        | 638 751 280        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |  | <b>405 421 530</b> | <b>638 751 280</b> |

|                        |           |                      |                      |
|------------------------|-----------|----------------------|----------------------|
| <b>Sum egenkapital</b> | <b>14</b> | <b>1 294 771 220</b> | <b>1 528 100 971</b> |
|------------------------|-----------|----------------------|----------------------|

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

|                                   |        |                    |                      |
|-----------------------------------|--------|--------------------|----------------------|
| Utsatt skatt                      | 1, 9   |                    |                      |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |        |                    |                      |
| Obligasjonslån                    |        | 92 189 618         | 125 394 177          |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 15, 16 | 905 913 000        | 889 373 000          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |        | <b>998 102 618</b> | <b>1 014 767 177</b> |

|                             |  |                    |                      |
|-----------------------------|--|--------------------|----------------------|
| <b>Sum langsiktig gjeld</b> |  | <b>998 102 618</b> | <b>1 014 767 177</b> |
|-----------------------------|--|--------------------|----------------------|

#### Kortsiktig gjeld

|                             |   |                   |                    |
|-----------------------------|---|-------------------|--------------------|
| Leverandørgjeld             |   | 2 005 448         | 1 996 202          |
| Betalbar skatt              | 1 |                   |                    |
| Skyldig offentlige avgifter |   | 1 340 919         | 1 808 867          |
| Kortsiktig konserngjeld     |   |                   | 612 666 176        |
| Annen kortsiktig gjeld      |   | 42 770 841        | 32 779 284         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b> |   | <b>46 117 208</b> | <b>649 250 528</b> |

|                  |  |                      |                      |
|------------------|--|----------------------|----------------------|
| <b>Sum gjeld</b> |  | <b>1 044 219 826</b> | <b>1 664 017 705</b> |
|------------------|--|----------------------|----------------------|

|                                 |  |                      |                      |
|---------------------------------|--|----------------------|----------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |  | <b>2 338 991 046</b> | <b>3 192 118 676</b> |
|---------------------------------|--|----------------------|----------------------|



Organisasjonsnr: 891 450 052  
CANICA EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK  | Note | 2023                | 2022               |
|---|------|---------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                     |                    |
| <b>Inntekter</b>  |      |                     |                    |
| Leieinntekter   | 2    | 168 482 748         | 180 707 800        |
| Salgsinntekter  | 2    | 9 228 222           | 7 679 493          |
| Annen driftsinntekt   | 2, 3 | 20 119 243          | 414 438 092        |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>197 830 213</b>  | <b>602 825 384</b> |
| <b>Kostnader</b>  |      |                     |                    |
| Felleskostnader   |      |                     |                    |
| Lønnskostnad  | 4    | 18 942 274          | 18 575 433         |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler         | 5    | 75 147 295          | 88 644 213         |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 68 569 353          |                    |
| Annen driftskostnad   | 4    | 30 474 036          | 25 977 440         |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>193 132 959</b>  | <b>133 197 086</b> |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>4 697 254</b>    | <b>469 628 298</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                     |                    |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap                   | 7    | -154 217 968        | -2 634 754         |
| Annen renteinntekt  | 8    | 11 759 457          | 6 433 687          |
| Annen finansinntekt   | 8    | 34 147 574          | 2 024 482          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>-108 310 937</b> | <b>5 823 415</b>   |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler               |      | 13 979 000          |                    |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      | 8    |                     | -1 466 814         |
| Annen rentekostnad  | 8    | 97 076 976          | 65 712 145         |
| Annen finanskostnad   | 8    | 18 270 200          | 3 844 069          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>129 326 177</b>  | <b>68 089 399</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-237 637 114</b> | <b>-62 265 984</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      | <b>-232 939 860</b> | <b>407 362 314</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat                            | 9    | -15 919 037         | 108 708 716        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>-217 020 823</b> | <b>298 653 598</b> |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>-217 020 823</b> | <b>298 653 598</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>-217 020 823</b> | <b>298 653 598</b> |



|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| <b>Totalresultat</b>                         | -217 020 823 | 298 653 598  |
| <b>Overføringer og<br/>disponeringer</b>     |              |              |
| Konsernbidrag                                |              | 501 385 544  |
| Avsatt til annen<br>egenkapital              | -217 020 823 | -202 731 946 |
| <b>Sum overføringer og<br/>disponeringer</b> | -217 020 823 | 298 653 598  |



Organisasjonsnr: 891 450 052  
CANICA EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK  | Note  | 2023                 | 2022                 |
|---|-------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>  |       |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>  |       |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                                     |       |                      |                      |
| Goodwill  | 5     | 119 045 934          | 129 778 947          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                                 |       | <b>119 045 934</b>   | <b>129 778 947</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>  |       |                      |                      |
| Tomter, bygninger o.a.<br>fast eiendom                            | 5, 16 | 2 778 260 385        | 3 049 596 235        |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr                            | 5, 16 | 4 064 798            | 7 234 785            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                                    |       | <b>2 782 325 183</b> | <b>3 056 831 019</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                                  |       |                      |                      |
| Lån til foretak i samme<br>konsern                                | 10    |                      | 421 441 117          |
| Investeringer i<br>tilknyttet selskap                             | 7     | 270 038 102          | 383 535 697          |
| Lån til tilknyttet<br>selskap og felles<br>kontrollert virksomhet | 10    | 89 729 320           | 106 762 664          |
| Investeringer i aksjer og<br>andeler                              |       | 23 880 000           | 37 859 000           |
| Obligasjoner  | 11    | 12 326 690           | 12 596 054           |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b>                          |       | <b>395 974 112</b>   | <b>962 194 531</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>  |       | <b>3 297 345 228</b> | <b>4 148 804 497</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |       |                      |                      |
| <b>Varer</b>  |       |                      |                      |
| <b>Fordringer</b>   |       |                      |                      |
| Kundefordringer   |       | 2 342 165            | 3 021 796            |
| Andre kortsiktige<br>fordringer                                   |       | 150 660 874          | 19 297 599           |
| Krav på innbetaling av<br>selskapskapital                         | 10    |                      | 191 225 059          |
| <b>Sum fordringer</b>   |       | <b>153 003 039</b>   | <b>213 544 454</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter<br/>og lignende</b>                    |       |                      |                      |
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                                  | 12    | 223 235 827          | 107 094 150          |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b>                |       | <b>223 235 827</b>   | <b>107 094 150</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>   |       | <b>376 238 866</b>   | <b>320 638 604</b>   |



|  |           |                      |                      |
|--|-----------|----------------------|----------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b>                     |           | <b>3 673 584 094</b> | <b>4 469 443 101</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |           |                      |                      |
| <b>Egenkapital</b>                       |           |                      |                      |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |           |                      |                      |
| Aksjekapital                             | 13        | 3 000 000            | 3 000 000            |
| Overkurs                                 |           | 886 349 991          | 886 349 691          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |           | <b>889 349 991</b>   | <b>889 349 691</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |           |                      |                      |
| Annen egenkapital                        |           | 464 811 313          | 681 832 436          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |           | <b>464 811 313</b>   | <b>681 832 436</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | <b>14</b> | <b>1 354 161 304</b> | <b>1 571 182 127</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |           |                      |                      |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |           |                      |                      |
| Utsatt skatt                             | 9         | 219 105 165          | 235 024 202          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |           | <b>219 105 165</b>   | <b>235 024 202</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |           |                      |                      |
| Obligasjonslån                           | 15, 16    | 750 200 000          | 754 500 000          |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 15, 16    | 1 247 835 000        | 1 234 295 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |           | <b>1 998 035 000</b> | <b>1 988 795 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |           | <b>2 217 140 165</b> | <b>2 223 819 202</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |           |                      |                      |
| Sertifikatlån                            | 10        |                      | 612 666 176          |
| Leverandørgjeld                          |           | 10 544 938           | 7 640 885            |
| Skyldig offentlige avgifter              |           | -1 133 071           | 1 906 628            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |           | 92 870 758           | 52 228 083           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |           | <b>102 282 625</b>   | <b>674 441 772</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |           | <b>2 319 422 790</b> | <b>2 898 260 974</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |           | <b>3 673 584 094</b> | <b>4 469 443 101</b> |



Organisasjonsnr: 891 450 052  
CANICA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
11.00

| <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> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



Organisasjonsnr: 891 450 052  
CANICA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Canica Eiendom AS | Årsrapport

2023



Canica Eiendom AS



## Innholdsfortegnelse

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Om Canica Eiendom       | 03 |
| Årsberetning            | 09 |
| Resultatregnskap        | 11 |
| Balanse                 | 12 |
| Kontantstrømoppstilling | 14 |
| Noter                   | 15 |
| Revisjonsberetning      | 30 |



## Om Canica Eiendom

Canica Eiendom AS ble etablert i 2007 og er i dag en fullskala eiendomsaktør. Konsernets eiendomsinvesteringer er organisert i en holdingstruktur med flere eiendomsforetak.

Canica Eiendom forvalter en portefølje på i overkant av 147 000 m<sup>2</sup>, med mer enn 25 forskjellige leietakere, både i privat og offentlig sektor. Hovedsakelig i Oslo regionen, men også i andre utvalgte områder i Norge og Norden. Vårt mål er å oppnå best mulig avkastning samtidig som vi sikrer at den underliggende økonomiske aktiviteten er ansvarlig og bærekraftig.

Eiendomsporteføljen består i dag av åtte heleide eiendommer (totalt 94 000 kvm), to lager-eiendommer i Sverige eid 50/50 sammen med Ragde Eiendom AS (totalt 151 000 kvm), en næringseiendom på Lysaker eid 50/50 sammen med Mustad Eiendom AS (totalt 19 000 kvm), samt tre utviklingsprosjekter gjennom joint ventures og eksterne samarbeid.

Canica Eiendom skal være en attraktiv og ansvarlig eier, med et godt omdømme ovenfor sine leietakere, samarbeidspartnere og samfunnet generelt.

### **Ansvarlig eierskap**

Canica Eiendom er langsiktige og samfunnsengasjerte eiendomsforvaltere. Vi ønsker å bidra til en grønn omstilling gjennom bærekraftig forvaltning av vår eiendomsportefølje. Som eiendomsbesitter og utleier ønsker vi å ta vare på menneskene i våre bygg og skape varige verdier som kommer både våre eiere og samfunnet rundt oss til gode.

Våre retningslinjer innenfor bærekraft er basert på seks av FN's bærekraftsmål. I forbindelse med fremtidig rapporteringskrav fra Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) vil vi i løpet av 2024 evaluere og forbedre rutiner og rammeverk for å kartlegge risiko og muligheter knyttet til miljø, sosiale forhold og styringsstrukturer. I den forbindelse vil vi også revidere våre interne KPI'er og strategiske initiativ.



Våre mål og strategiske initiativ er forankret gjennom 6 av FN's bærekraftsmål:



Miljøoppfølgingsprogram for våre eiendommer



Gode omgivelser for våre leietakere



Ryddig og anstendig i alt vårt arbeid.

| STRATEGISKE INITIATIV                       | VÅRE MÅL   | VÅRT BIDRAG |
|---|--|-------------|
| Miljøoppfølgingsprogram for våre eiendommer | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi skal jobbe for en reduksjon i energiforbruk.</li> <li>• Vi skal jobbe for å forbedre kildesorteringsgraden på alle våre eiendommer.</li> <li>• Vi skal oppnå nullutslippstransport.</li> <li>• BRREAM IN-USE klassifisering på alle aktuelle eksisterende bygg og minimum BREEAM-NOR Very Good på alle nybygg.</li> </ul>  | <br>        |
| Gode omgivelser for våre leietakere         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi skal tilstrebe et godt inneklima som bidrar til et produktivt arbeidsmiljø for våre leietakere.</li> <li>• Vi skal ha garderobefasiliteter på alle våre eiendommer.</li> <li>• Vi skal ha sykkelparkering på alle våre eiendommer.</li> <li>• På våre parkeringsplasser skal det være tilstrekkelig med elbilladere.</li> </ul>  | <br>        |
| Ryddig og anstendig i alt vårt arbeid       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi skal følge opp krav i vår Code of Conduct regelmessig for å sikre at dette etterlevs hos våre leverandører.</li> <li>• Vi skal rapportere årlig på fremdrift i vårt bærekraftsarbeid.</li> <li>• Vi skal delta i relevante nettverk som sikrer at vi er oppdatert og får påfyll av relevant kunnskap knyttet til bærekraftstematikk.</li> <li>• Vi skal bidra og oppfordre til mangfold og likestilling i bransjen.</li> </ul> | <br>        |



## Canica Eiendom's eiendomsportefølje:



### GRENSEN 17 AS

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Eierandel: | 100 %                 |
| Adresse:   | Grensen 17, 0159 Oslo |
| Byggeår:   | 1891                  |
| Segment:   | Kontor og handel      |
| Areal:     | 6 562 kvm             |

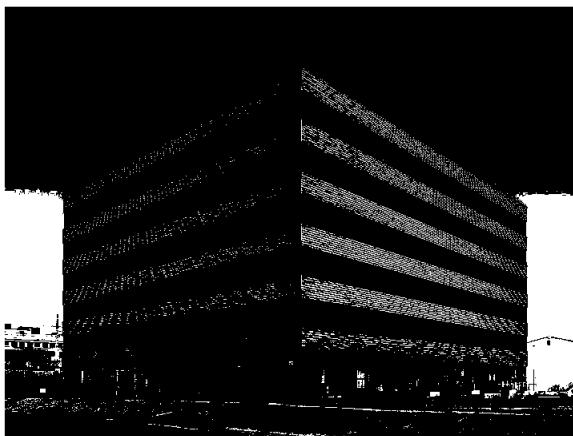
Bygget ble oppført i 1891, men brant ned kort tid etter i 1899. Gården ble gjenoppbygget i 1931 og totalrehabilitert i 2018. Bygget har i dag en direkte inngang til t-banen ved Stortinget stasjon og huser flere butikker og kontorleietakere. Eiendommen har en flott takterrasse, samt felles treningsrom med tilhørende garasjeboxer og sykkelparkering. Bygget ble totalskadet i brann juni 2023 og har siden gjennomgått et større saneringsarbeid. Ved ferdigstilt sanering planlegges bygget rehabilitert til et moderne kontorbygg med en forventet ferdigstillelse 2026/2027.



### GRENSEN 19 AS

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Eierandel: | 100 %                 |
| Adresse:   | Grensen 19, 0159 Oslo |
| Byggeår:   | 1897                  |
| Segment:   | Næringsseiendom       |
| Areal:     | 5 623 kvm             |

Grensen 19 er en ærverdigg bygård bygget i rød-barokk og art nouveau stil. Eiendommen var eid av Norsk Luthersk Misjonsamband i over 100 år før den ble solgt til Canica Eiendom i 2022. Bygget består av hotell og noe forretningsleie. Etter utlepe av eksisterende leieavtaler forventes bygget å bli utviklet til et moderne kontorbygg i sammenheng med utviklingen av Grensen 17.



### JERNBANEVEIEN 24 AS

|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| Eierandel:       | 100 %                          |
| Adresse:         | Jernbaneveien 24, 4306 Sandnes |
| Byggeår:         | 2021                           |
| Segment:         | Kontor og utdanning            |
| Areal:           | 8 345 kvm                      |
| Energi og miljø: | BREEAM NOR Very Good           |

Bygget ble ferdigstilt i 2021. Eiendommen ligger i Havreparken i Sandnes sentrum, et område som gjennomgår en vesentlig fornyelse og urbaniseringsprosess frem mot 2030. Når prosjektet er ferdigstilt vil området bestå av bolig, handel, hotell og kontor. Bygget er blant annet leiet ut til Sandnes kommune som har etablert Sandnes Læringsenter.

\* Ikke inkludert utviklingsprosjekter.



### KABELGATEN HOLDING AS

|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| Eierandel: | 100 %                          |
| Adresse:   | Kabelgata 34, 0580 Oslo        |
| Byggeår:   | 1956, totalrehabilitert i 2017 |
| Segment:   | Kontor og lager                |
| Areal:     | 17 265 kvm                     |

Eiendommen ble bygget i 1956 og totalrehabilitert i 2017. Eiendommen ligger i Hovinbyen i Oslo. Bygget er i dag et kombinasjonsbygg med kontor og lager, og leid ut til blant annet Universitetet i Oslo.

**KABELGATEN 34**




### KONGENSGATE 22 AS

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| Eierandel: | 100 %                     |
| Adresse:   | Kongensgate 22, 0153 Oslo |
| Byggeår:   | 1892                      |
| Segment:   | Næringsseiendom           |
| Areal:     | 5 723 kvm                 |

Eiendommen er en ærverdigg bygård i kvadraturen, med historie og første bebyggelse tilbake til 1525 da bygget ble oppført for Borgerskolen. Bygget, slik det fremstår i dag, ble ferdigstilt i 1892. Eiendommen er blant annet leid ut til Høyskolen i Kristiania og inneholder bibliotek, lesesaler og kasserom.

**FOLLESTAD**



### NYDALEN EIENDOMSHOLDING AS

|            |                            |
|------------|----------------------------|
| Eierandel: | 100 %                      |
| Adresse:   | Nydalen alle 35, 0484 Oslo |
| Byggeår:   | 2005                       |
| Segment:   | Kontor                     |
| Areal:     | 13 294 kvm                 |

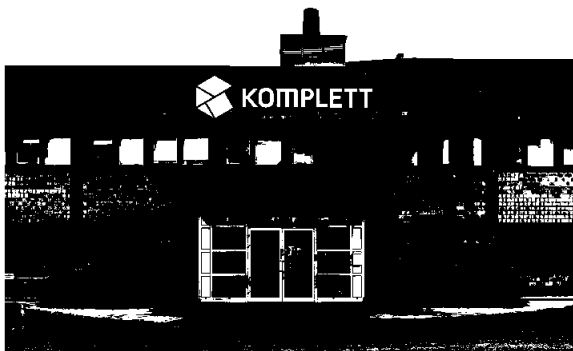
Bygget har en sentral beliggenhet i Nydalen i Oslo og ble bygget for PST i 2005. Bygget er moderne med god teknisk standard tilpasset leietakers behov.



## TOLLBUGATA 8 AS

Eierandel: 100 %  
 Adresse: Tollbugata 8, 0152 Oslo  
 Byggeår: 1859, totalrehabilitert i 2017  
 Segment: Næringseiendom  
 Areal: 6 209 kvm

Eiendommen ble bygget i 1859 og totalrehabilitert i 2017. Til tross for sin ærverdige utvendige stil, fremstår bygget innvendig som moderne med tidssriktig design og helt nye tekniske løsninger. Bygget er leid ut til en stor co-working aktør som igjen fremfører kontorlokaler til flere ulike leietakere. Bygget har blant annet også en egen café, takterrasse, treningsrom og kino sal.



## KULLERØD EIENDOM AS

Eierandel: 100 %  
 Adresse: Østre Kullerød 2, 3241 Sandefjord  
 Byggeår: 1998, totalrehabilitert i 2017  
 Segment: Næringseiendom og lager  
 Areal: 29 777 kvm

Eiendommen ble bygget i 1998 og totalrehabilitert i 2017. En stor kombinasjonseiendom som i sin helhet er leid ut til Komplett som lager og hovedkontor. Eiendommen har vært gjennom flere ombygninger i tråd med Komplett sine behov.



## HALLSELL PROPERTY AB

Eierandel: 50 %  
 Adresse: Terminalgatan 1, Hallsberg, Sverige  
 Byggeår: 1990, totalrenovert i 2015 og 2020  
 Segment: Lagerbygg  
 Areal: 82 800 kvm

Stort lagerbygg spesielt tilpasset til Ahlsell, som leier hele eiendommen. Eiendommen er bygget på i flere ganger for å tilfredsstille leietakers behov.



## M62 HOLDING AS

Eierandel: 50 %  
Adresse: Borggata 4, 462 73 Vänersborg  
Byggeår: 2015, totalrenovert i 2022  
Segment: Lagerbygg  
Areal: 68 200 kvm

Stort lagerbygg som utgjør lokaler for Varnergruoben som har et nyautomatisert lager med både ny lager for bulk og kleshengere, samt lagerautomasjon fra Autostora. Et nytt bygg som stod ferdig i 2022 skal inne Autostora sin nye, automatiserte innpakning.



## STRANDVEIEN EIENDOMSINVEST AS

Eierandel: 50 %  
Adresse: Strandveien 4-10, 1366 Lysaker  
Byggeår: 2015  
Segment: Næringseiendom  
Areal: 19 175 kvm

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Lysaker med gåavstand til Lysaker stasjon.



## Årsberetning

### Virksomhetens art og tilholdssted

Canica Eiendom AS eier og forvalter Canica gruppens eiendomsinvesteringer. Selskapets vedtektsfestede formål er drift, utvikling og investering i fast eiendom, samt deltakelse i andre selskaper med tilsvarende formål. Selskapet driver sin virksomhet i Oslo.

### Redegjørelse for årsregnskapet og fortsatt drift

Selskapet fikk et resultat etter skatt i 2023 på NOK -233.330.000 (NOK 408.807.000 i 2022). Styret foreslår at NOK 233.330.000 overføres fra annen egenkapital. Selskapets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK -33.136.000 og selskapets driftsresultat var NOK -20.020.000. Differansen mellom driftsresultat og netto kontantstrøm fra driften skyldes i hovedsak nedskrivninger, netto finansposter og endring i arbeidskapitalen. Styret mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Konsernet fikk et resultat etter skatt i 2023 på NOK -217.021.000 (NOK 298.654.000 i 2022). Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var på NOK 131.766.000 og driftsresultatet for konsernet utgjorde NOK 4.697.000. Differansen mellom driftsresultat og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes i hovedsak nedskrivninger, netto finansposter og ordinære avskrivninger.

Styret mener årsregnskapet gir et rettvise bilde av Canica Eiendom AS og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat. Utover det som kommer frem av årsregnskapet, kjenner ikke styret til andre forhold som er relevant for bedømmelsen av selskapets finansielle stilling. Styret vurderer selskapets og konsernets finansielle stilling som meget god.

### Kredittrisiko

Canica Eiendom AS har lav kredittrisiko da selskapet ikke har fordringer av vesentlig betydning. Konsernet har stabil virksomhet med mindre svingninger i arbeidskapitalen. Risikoen for at leietakere ikke skal være i stand til å oppfylle sine forpliktelser er vurdert som moderat, basert på konsernets historikk med lave tap på fordringer. Risikoen søkes redusert ved å kreve bankgaranti fra leietakere, ha gode kredittvurderingsrutiner og tett oppfølging av utestående fordringer.

### Likviditetsrisiko

Selskapet og konsernet har solid egenkapital og gode likviditetsreserver for å møte eventuell uforutsett finansiell uro og vurdere nye investeringer. Styret vurderer likviditeten i selskapet og konsernet som god og benytter seg av sikringsinstrumenter for å redusere renterisiko, blant annet gjennom ulike renteswapper.

### Markedsrisiko

Selskapets markedsrisiko er i hovedsak knyttet til de ulike leietakernes generelle utvikling, samt den generelle utviklingen i makroøkonomiske forhold, og da spesielt utviklingen av rentenivået. Økt rentenivå medfører en risiko for økt yield og dermed lavere eiendomsverdier. Spredningen av ulike leietakere med eksponering mot kontor, logistikk og handel er med på å redusere risikoen for konsernet som helhet.

### Hendelser etter balansedag og fremtidig utvikling

Det er ikke inntruffet andre forhold etter årsskiftet som det ikke er tatt hensyn til i årsregnskapet og som er viktig for å bedømme selskapet og konsernets resultat og stilling.

Ved avleggelse av regnskapet er både norsk og internasjonal økonomi fortsatt preget av stor geopolitisk usikkerhet som følge av krig i både Europa og Midtøsten. Makroøkonomiske fremtidsutsikter argumenterer derimot for at inflasjon og renter er på vei ned både i USA og Eurosonen. Som følge av en svak valuta kombinert med lav arbeidsledighet og et sterkt pris- og lønnspress forventes det at dagens rentenivå ikke vil endre seg vesentlig i 2024.

### Bærekraft

Canica Eiendom er langsiktige og samfunnsengasjerte eiendomsforvaltere. Selskapet ønsker å bidra til en grønn omstilling gjennom bærekraftig forvaltning av eiendomsporteføljen.



Selskapets mål og strategiske initiativ er basert på seks av FN's bærekraftsmål. I forbindelse med fremtidig rapporteringskrav fra Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) vil vi i løpet av 2024 evaluere og forbedre rutiner og rammeverk for å kartlegge risiko og muligheter knyttet til miljø, sosiale forhold og styringsstrukturer.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Virksomheten i konsernet medfører begrenset forurensende aktivitet og påvirker det ytre miljø gjennom normalt utslipp som følge av virksomheten vi driver. Som en del av det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet gjennomføres årlig internkontroll i virksomheten. Utover dette gjennomføres risikovurderinger, kartlegging og eventuelle tiltak ved behov. Det er ikke rapportert om noen skader eller ulykker blant våre ansatte de siste 12 måneder.

#### Arbeidsmiljø og diskriminering

Selskapet og konsernet hadde i gjennomsnitt 11 årsverk i 2023. Styret består av 2 menn og 1 kvinne. Selskapet og konsernet har innarbeidet interne retningslinjer og rutiner som legger til rette for inkludering, mangfold og likestilling.

Selskapet og konsernet hadde et sykefravær på ca. 8,8 % i 2023. Arbeidsforhold og arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det er ikke registrert vesentlige skader eller ulykker blant ansatte i konsernet. Virksomhetens ansatte oppfordres til å varsle om kritikkverdige forhold og konsernet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for inkludering og likestilling. Det har ikke vært noen varsler knyttet til arbeidsmiljøet de siste 12 måneder. Verken ledelse eller verneombud er kjent med at det har forekommet trakassering, utilbørlig opptreden eller andre uheldige belastninger i virksomheten.

#### Redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (Åpenhetsloven)

Selskapets redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (Åpenhetsloven) vil bli tilgjengeliggjort på selskapets hjemmeside, [www.canica.no](http://www.canica.no).

#### Styreansvarsforsikring

Canica Eiendom AS har ikke tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer eller daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Oslo, 10. juni 2024

  
Jan Ole Stangeland  
Styrets leder

  
Stein Erik Hagen  
Styremedlem

  
Ingrid H. Fougner  
Styremedlem

  
Erik Ryttervoll  
Administrerende Direktør



## Resultatregnskap

| Morselskap             |                |   | Konsern   |                 |                |
|------------------------|----------------|---|-----------|-----------------|----------------|
| 2023                   | 2022           | (tall i hele tusen)                         | Note      | 2023            | 2022           |
| <i>Driftsinntekter</i> |                |   |           |                 |                |
| 10 997                 | 11 809         | Salgsinntekter                              | 2         | 9 228           | 7 679          |
| 2 246                  | 2 087          | Leieinntekter                               | 2         | 168 483         | 180 708        |
| 1 937                  | 1 877          | Annen driftsinntekt                         | 2,3       | 20 119          | 414 438        |
| <b>15 180</b>          | <b>15 773</b>  | <b>Sum driftsinntekter</b>                  |           | <b>197 830</b>  | <b>602 825</b> |
| <i>Driftskostnader</i> |                |   |           |                 |                |
| 18 942                 | 18 575         | Lønn og andre personalkostnader             | 4         | 18 942          | 18 575         |
| 1 973                  | 2 167          | Ordinære av- og nedskrivninger              | 5         | 143 717         | 88 644         |
| 14 285                 | 12 258         | Andre driftskostnader                       | 4         | 30 474          | 25 977         |
| <b>35 201</b>          | <b>33 001</b>  | <b>Sum driftskostnader</b>                  |           | <b>193 133</b>  | <b>133 197</b> |
| <b>-20 020</b>         | <b>-17 228</b> | <b>Driftsresultat</b>                       |           | <b>4 697</b>    | <b>469 628</b> |
| <i>Finansposter</i>    |                |   |           |                 |                |
| 30 363                 | 50 005         | Inntekt på investering i datterselskap      | 6         | 0               | 0              |
| 0                      | 0              | Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 7         | -154 218        | -2 635         |
| -243 478               | 380 499        | Andre finansposter, netto                   | 8         | -83 419         | -59 631        |
| <b>-213 116</b>        | <b>430 504</b> | <b>Sum finansposter</b>                     |           | <b>-237 637</b> | <b>-62 266</b> |
| <b>-233 136</b>        | <b>413 277</b> | <b>Resultat før skattekostnad</b>           |           | <b>-232 940</b> | <b>407 362</b> |
| 194                    | 4 470          | Skattekostnad                               | 9         | -15 919         | 108 709        |
| <b>-233 330</b>        | <b>408 807</b> | <b>Årsresultat</b>                          |           | <b>-217 021</b> | <b>298 654</b> |
| <i>Overføringer</i>    |                |   |           |                 |                |
| -233 330               | -92 579        | Overført til/fra annen egenkapital          |           | -217 021        | -202 732       |
| 0                      | 501 386        | Avsatt til konsernbidrag                    |           | 0               | 501 386        |
| <b>-233 330</b>        | <b>408 807</b> | <b>Sum overføringer</b>                     | <b>14</b> | <b>-217 021</b> | <b>298 654</b> |



## Balanse

| Morselskap       |                  |  | Konsern   |                  |                  |
|------------------|------------------|--|-----------|------------------|------------------|
| 2023             | 2022             | (tall i hele tusen)                                  | Note      | 2023             | 2022             |
|                  |                  | <i>Eiendeler</i>                                     |           |                  |                  |
|                  |                  | <i>Anleggsmidler</i>                                 |           |                  |                  |
|                  |                  | <i>Immaterielle eiendeler</i>                        |           |                  |                  |
| 1 383            | 1 577            | Utsatt skattefordel                                  | 9         | 0                | 0                |
| 0                | 0                | Goodwill   | 5         | 119 046          | 129 779          |
| <b>1 383</b>     | <b>1 577</b>     | <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                    |           | <b>119 046</b>   | <b>129 779</b>   |
|                  |                  | <i>Varige driftsmidler</i>                           |           |                  |                  |
| 0                | 0                | Tomter, bygninger og andre anleggsmidler             | 5,16      | 2 778 260        | 3 049 596        |
| 4 065            | 7 235            | Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l. | 5         | 4 065            | 7 235            |
| <b>4 065</b>     | <b>7 235</b>     | <b>Sum varige driftsmidler</b>                       |           | <b>2 782 325</b> | <b>3 056 831</b> |
|                  |                  | <i>Finansielle anleggsmidler</i>                     |           |                  |                  |
| 1 862 585        | 1 925 546        | Investeringer i datterselskap                        | 6,16      | 0                | 0                |
| 180 083          | 285 363          | Investeringer i tilknyttet selskap                   | 7         | 270 038          | 383 536          |
| 89 729           | 106 763          | Lån til tilknyttet selskap                           | 10        | 89 729           | 106 763          |
| 101 149          | 536 656          | Lån til foretak i samme konsern                      | 10        | 0                | 421 441          |
| 23 880           | 37 859           | Investeringer i aksjer og andeler                    |           | 23 880           | 37 859           |
| 0                | 0                | Andre langsiktige fordringer                         | 11        | 12 327           | 12 596           |
| <b>2 257 427</b> | <b>2 892 186</b> | <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                 |           | <b>395 974</b>   | <b>962 195</b>   |
| <b>2 262 875</b> | <b>2 900 998</b> | <b>Sum anleggsmidler</b>                             |           | <b>3 297 345</b> | <b>4 148 804</b> |
|                  |                  | <i>Omløpsmidler</i>                                  |           |                  |                  |
|                  |                  | <i>Fordringer</i>                                    |           |                  |                  |
| 125              | 1 543            | Kundefordringer                                      |           | 2 342            | 3 022            |
| 30 363           | 241 230          | Fordringer på selskap i samme konsern                | 10        | 0                | 191 225          |
| 6 091            | 8 610            | Andre fordringer                                     |           | 151 794          | 19 298           |
| <b>36 578</b>    | <b>251 383</b>   | <b>Sum fordringer</b>                                |           | <b>154 136</b>   | <b>213 544</b>   |
| <b>39 538</b>    | <b>39 737</b>    | <b>Bankinnskudd og kontanter</b>                     | <b>12</b> | <b>223 236</b>   | <b>107 094</b>   |
| <b>76 116</b>    | <b>291 120</b>   | <b>Sum omløpsmidler</b>                              |           | <b>377 372</b>   | <b>320 639</b>   |
| <b>2 338 991</b> | <b>3 192 119</b> | <b>Sum eiendeler</b>                                 |           | <b>3 674 717</b> | <b>4 469 443</b> |



Canica Eiendom AS | Konsernregnskap

Årsrapport | 2023

Balanse forts.

| Morselskap                         |                 |  | Konsern   |                 |                 |
|------------------------------------|-----------------|--|-----------|-----------------|-----------------|
| 2023                               | 2022            | (tall i hele tusen)                    | Note      | 2023            | 2022            |
| <i>Egenkapital og gjeld</i>        |                 |  |           |                 |                 |
| <i>Egenkapital</i>                 |                 |  |           |                 |                 |
| <i>Innskutt egenkapital</i>        |                 |  |           |                 |                 |
| 3 000                              | 3 000           | Aksjekapital                           | 13        | 3 000           | 3 000           |
| 886 350                            | 886 350         | Overkurs                               |           | 886 350         | 886 350         |
| <b>889 350</b>                     | <b>889 350</b>  | <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |           | <b>889 350</b>  | <b>889 350</b>  |
| <i>Opptjent egenkapital</i>        |                 |  |           |                 |                 |
| 405 422                            | 638 751         | Annen egenkapital                      |           | 464 811         | 681 832         |
| <b>405 422</b>                     | <b>638 751</b>  | <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |           | <b>464 811</b>  | <b>681 832</b>  |
| <b>1294 771</b>                    | <b>1528 101</b> | <b>Sum egenkapital</b>                 | <b>14</b> | <b>1354 161</b> | <b>1571 182</b> |
| <i>Gjeld</i>                       |                 |  |           |                 |                 |
| <i>Avsetning for forpliktelser</i> |                 |  |           |                 |                 |
| 0                                  | 0               | Utsatt skatt                           | 9         | 219 105         | 235 024         |
| <b>0</b>                           | <b>0</b>        | <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |           | <b>219 105</b>  | <b>235 024</b>  |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i>      |                 |  |           |                 |                 |
| 0                                  | 0               | Obligasjonslån                         | 15,16     | 750 200         | 754 500         |
| 905 913                            | 889 373         | Gjeld til kredittinstitusjoner         | 15,16     | 1247 835        | 1234 295        |
| 92 190                             | 125 394         | Gjeld til selskap i samme konsern      | 10        | 0               | 0               |
| <b>998 103</b>                     | <b>1014 767</b> | <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      |           | <b>1998 035</b> | <b>1988 795</b> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i>            |                 |  |           |                 |                 |
| 0                                  | 612 666         | Gjeld til selskap i samme konsern      | 10        | 0               | 612 666         |
| 2 005                              | 1 996           | Leverandørgjeld                        |           | 10 545          | 7 641           |
| 0                                  | 0               | Betalbar skatt                         | 9         | 0               | 0               |
| 1 341                              | 1 809           | Skyldig offentlige avgifter            |           | 0               | 1 907           |
| 42 771                             | 32 779          | Annen kortsiktig gjeld                 |           | 92 871          | 52 228          |
| <b>46 117</b>                      | <b>649 251</b>  | <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |           | <b>103 416</b>  | <b>674 442</b>  |
| <b>1044 220</b>                    | <b>1664 018</b> | <b>Sum gjeld</b>                       |           | <b>2320 556</b> | <b>2898 261</b> |
| <b>2338 991</b>                    | <b>3192 119</b> | <b>Sum egenkapital og gjeld</b>        |           | <b>3674 717</b> | <b>4469 443</b> |

Oslo, 10.06.2024

  
Jan Ole Stangeland  
Styrets leder

  
Stein Erik Hagen  
Styremedlem

  
Ingrid H. Fougner  
Styremedlem

  
Erik Ryttervoll  
Administrerende Direktør



## Kontantstrømoppstilling

| Morselskap  |                 |     | Konsern             |                 |
|---|-----------------|-----|---------------------|-----------------|
| 2023  | 2022            |     | 2023                | 2022            |
|   |                 |     | (tall i hele tusen) |                 |
| <i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>    |                 |     |                     |                 |
| -20 020   | -17 228         |     | 4 697               | 469 628         |
| -60   | -393 345        | -/+ | -60                 | -413 151        |
| 214 979   | 0               | +   | 82 549              | 0               |
| 1 973   | 2 167           | +   | 75 147              | 88 644          |
| <b>196 872</b>  | <b>-408 405</b> |     | <b>162 333</b>      | <b>145 122</b>  |
| <b>Brutto kontantstrøm fra driften</b>                  |                 |     |                     |                 |
| -243 478  | 380 499         | +/- | -83 419             | -62 266         |
| 0   | 0               | -   | 0                   | 0               |
| <b>-46 606</b>  | <b>-27 906</b>  |     | <b>78 914</b>       | <b>82 856</b>   |
| <b>Netto kontantstrøm fra driften</b>                   |                 |     |                     |                 |
| 13 471  | 54 296          | +/- | 52 852              | -13 299         |
| <b>-33 136</b>  | <b>26 390</b>   |     | <b>131 766</b>      | <b>69 557</b>   |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b> |                 |     |                     |                 |
| <i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i>      |                 |     |                     |                 |
| 0   | -528            | -   | -10 664             | -31 618         |
| 1 257   | 522             | +   | 1 257               | 522             |
| 7 960   | 636 733         | +   | 7 960               | 628 606         |
| 0   | -493 553        | -   | 0                   | -320 223        |
| -40 720   | -311 347        | +/- | -40 720             | -308 711        |
| 452 541   | 153 721         | +/- | 438 744             | -110 232        |
| <b>421 038</b>  | <b>-14 452</b>  |     | <b>396 577</b>      | <b>-141 656</b> |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>   |                 |     |                     |                 |
| <i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>     |                 |     |                     |                 |
| -16 664   | 53 905          | +/- | 9 240               | 160 708         |
| -371 436  | -47 754         | -   | -421 441            | -83 171         |
| <b>-388 100</b>   | <b>6 151</b>    |     | <b>-412 201</b>     | <b>77 537</b>   |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>  |                 |     |                     |                 |
| -198  | 18 089          |     | 116 142             | 5 437           |
| 39 737  | 21 647          |     | 107 094             | 101 657         |
| <b>39 538</b>   | <b>39 737</b>   |     | <b>223 236</b>      | <b>107 094</b>  |
| <b>Betalingsmidler 31. desember</b>                     |                 |     |                     |                 |



## Note 1 | Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.

### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Canica Eiendom AS og selskaper hvor Canica Eiendom AS direkte eller indirekte eier mer enn 50 % av den stemmeberettigede kapital. Eierandeler i datterselskap som ikke er ment for varig eie utelates fra konsolidering. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper for hele konsernet. Interne transaksjoner, fortjenester, fordringer og gjeld elimineres. Kostprisen for aksjer og andeler i datterselskaper elimineres i konsernregnskapet mot egenkapitalen i datter på etablerings- eller kjøpstidspunktet (oppkjøpsmetoden). Merverdier fordeles på de eiendeler merverdiene refererer seg til og avskrives over eiendelenes antatte levetid. Merverdier som ikke kan henføres til materielle eiendeler klassifiseres som goodwill og avskrives.

Ved konsolidering av utenlandske datterselskaper er balanseposter omregnet etter balansedagens kurs. Resultatposter er omregnet til gjennomsnittskurs for året. Omregningsdifferansen er ført direkte mot konsernets egenkapital.

Transaksjoner, mellomværende og interne gevinster og tap mellom konsernselskaper er eliminert i konsernregnskapet.

### Datterselskap, tilknyttede selskaper og felles kontrollert virksomhet

Aksjer i datterselskaper elimineres i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Oppkjøpsmetoden innebærer at kostprisen for aksjer i datterselskap elimineres mot bokført egenkapital i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Mer- / mindreverdier, basert på foretatt merverdianalyse, blir henført til de poster i balansen de vedrører. Eventuell merverdi ut over det som relaterer seg til fysiske eiendeler, og som skyldes forventning om fremtidig inntjening, aktiveres som goodwill. Der betalingstidspunktet er forskjellig fra oppkjøpstidspunktet og det ikke er avtalt rente, er kjøpesummen korrigert for renteelementet. Dette føres som finanskostnad. Minoritetsinteresser vises som egen post i resultatregnskapet og balansen. Minoritetens andel av resultatet beregnes av datterselskapets resultat etter skatter. I balansen er minoritetsinteresser beregnet som en andel av datterselskapets egenkapital før konserninterne eliminerings.

Investeringer i virksomheter hvor deltakerne i henhold til avtale utøver felles kontroll, er inntatt etter bruttometoden. Etter bruttometoden inkluderes eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader med selskapets prosentvise eierandel, w/ tillegg hensyntas mer- eller mindreverdi på kjøpstidspunktet og interngvinster.

Tilknyttede selskaper er selskaper hvor konsernet direkte eller indirekte eier mellom 20 og 50 prosent. Disse investeringene er av en langsiktig og strategisk karakter, hvor konsernet kan utøve en vesentlig innflytelse. Selskap eiet over 50 % kan likevel være et tilknyttet selskap der hvor det vurderes at konsernet ikke har den innflytelse som skal til for at konsernet konsoliderer dette som et datterselskap. Andeler i tilknyttede selskap innarbeides i regnskapet etter egenkapitalmetoden. Konsernets andel av resultatet i det tilknyttede selskap er basert på resultat etter skatt med fradrag for eventuelle avskrivninger på merverdier. Fastsettelse og behandling av merverdier i tilknyttede selskaper gjennomføres etter samme prinsipper som for datterselskaper.

Andel av resultat er vist på egen linje under finansposter, i balansen vises andel i tilknyttede selskap som en langsiktig plassering. Andelen er i balansen verdsatt til kostpris justert for konsernets andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpstidspunktet

Ved omregning av resultat fra utenlandske selskap ved beregning av andel av resultat legges gjennomsnittskursen for året til grunn.

### Fusjoner / fisjoner

Konsernet benytter kontinuitetsmetoden ved fusjon av selskaper, der hvor dette er i overensstemmelse med god regnskapsskikk. Etter denne metoden blir det innfusjonerte selskapets eiendeler og gjeld videreført til bokførte verdier. Dette innebærer at det ikke oppstår noen merverdier, men i stedet endres egenkapitalen med egenkapitalen i det innfusjonerte selskapet. En eventuell fusjonsgevinst / -tap behandles i overensstemmelse med anbefalingen om foretaksintegrasjon.

Der hvor kontinuitet ikke kan benyttes, behandles fusjonen/fisjonen som en transaksjon hvor markedsverdi danner grunnlag for den regnskapsmessige behandlingen.



## Inntekter

Inntektsføring ved salg av tjenester skjer ved leveringstidspunktet. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

## Goodwill / andre immatrielle verdier

Goodwill er knyttet til oppkjøp av eiendom og aktiveres i balansen når vilkår for aktivering er oppfylt. Goodwill avskrives lineært over den økonomiske levetid opp til antatt maksimum 50 år. Den balanseførte verdi på goodwill blir vurdert nedskrevet ved indikasjoner på verdifall.

## Pensjoner

En pensjonsordning hvor konsernet har en forpliktelse til å yte en spesifisert ytelse fremover i tid er vurdert som en ytelsesbasert ordning. For slike ordninger skal det i utgangspunktet beregnes en fremtidig forpliktelse og kostnaden periodiseres over opptjeningstiden.

Forpliktelser til å yte innskudd til innskuddsbaserte pensjonsordninger resultatføres når de påløper.

## Leieavtaler

Leieavtaler hvor utleier beholder det vesentlige av økonomisk risiko og kontroll knyttet til en eiendel klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebeløpet på disse avtalene kostnadsføres lineært i resultatregnskapet over leieperioden. Konsernet har kun ordinære husleieavtaler både for kontor, lager og alle butikker. Leasingavtaler for biler og driftsmidler er operasjonell leasing.

## Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall senere enn ett år fra regnskapsårets utløp, er oppført som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Gjeld med forfall senere enn ett år etter regnskapsårets utløp er oppført som langsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som kortsiktig.

## Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

Konsernets presentasjonsvaluta er NOK. Dette er også morselskapets funksjonelle valuta.

## Utenlandsk valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.

## Kortsiktige- og langsiktige plasseringer

Aksjer klassifisert som omløpsmidler vurderes til laveste av kostpris og virkelig verdi (markedsverdi) på balansedagen. Netto urealisert kurstap kostnadsføres under finansielle poster, mens netto urealisert kursgevinst inntektsføres innenfor tidligere kostnadsførte tap.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler og som ikke er vurdert som tilknyttede selskap eller felleskontrollert virksomhet, er strategiske investeringer hvor konsernet ikke har betydelig innflytelse. Disse postene vurderes individuelt til kostpris, eventuelt virkelig verdi når verdinedgangen ikke er av forbigående art.

## Kundefordring og andre fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er vurdert til pålydende med fradrag for påregnelig tap.

## Varige driftsmidler / avskrivninger

Aktivering omfatter kostnader som gir en vesentlig oppgradering av driftsmidlene. Varige driftsmidler er i balansen oppført til kostpris med fradrag av ordinære avskrivninger. For ordinære avskrivninger er det brukt både lineære- og saldoavskrivninger. Hvor avskrivninger er beregnet ut fra en økonomisk / teknisk levetid på driftsmiddelet. Ordinære avskrivninger er belastet årets driftskostnader.

Påkostninger/innredning av leide lokaler kostnadsføres over gjenværende leieperiode og/eller forventet brukstid.

Gevinst eventuelt tap ved avgang av varige driftsmidler er klassifisert som ordinær driftsinntekt eller driftskostnad i resultatregnskapet.

**Nedskrivning av varige driftsmidler**

I tilfeller der gjenvinnbart beløp (høyeste av bruksverdi og salgsverdi) av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Nedskrivningen reverseres dersom grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

**Utsatt skatt / utsatt skattefordeler**

Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og skattemessig underskudd til fremføring. Negative midlertidige forskjeller og positive midlertidige forskjeller som reverserer i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fordelene kan utnyttes.

**Finansielle instrumenter utenfor balansen**

Regnskapsmessig behandling av finansielle instrumenter følger intensjonene bak inngåelsen av disse avtalene. Ved inngåelsen defineres avtalene enten som sikringsforretninger eller handelsforretninger. I de tilfeller hvor de inngåtte avtaler blir karakterisert som sikringsforretninger, blir inntektene / kostnadene periodisert og klassifisert på samme måte som den underliggende balansepost.

**Kontanter og kontantekvivalenter**

Kontanter består av kontanter i kasse. Kontantekvivalenter består av bankinnskudd. Deler av bankinnskuddene har begrensninger i disposisjonsrett.

**Forutsetning om fortsatt drift**

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

**Kontantstrømoppstilling**

Selskapet anvender den indirekte metode for kontantstrømoppstilling.

**Hendelser etter balansedagen**

Ny informasjon om konsernets posisjon på balansedagen tas med i årsregnskapet. Hendelser som inntreffer etter balansedagen som ikke påvirker selskapets posisjon på balansedagen, men som selskapets fremtidige posisjon rapporteres dersom det er av betydning.

**Reklassifiseringer / Annet**

Enkelte poster i tidligere år er reklassifisert for å oppnå sammenlignbarhet med årsregnskapet for 2023.

## Note 2 | Driftsinntekter

| Morselskap    |               |                            | Konsern        |                |
|---------------|---------------|----------------------------|----------------|----------------|
| 2023          | 2022          | (tall i hele tusen)        | 2023           | 2022           |
| 10 997        | 11 809        | Salgsinntekter             | 9 228          | 7 679          |
| 2 246         | 2 087         | Leieinntekter              | 168 483        | 180 708        |
| 1 937         | 1 877         | Andre driftsinntekter      | 20 119         | 414 438        |
| <b>15 180</b> | <b>15 773</b> | <b>Sum driftsinntekter</b> | <b>197 830</b> | <b>602 825</b> |

Alle inntekter er i Norge.



## Note 3 | Endringer i konsernsammensetning

### Hendelser etter balansedato

Ingen hendelser.

### Transaksjoner i 2023

Ingen hendelser.

### Transaksjoner i 2022

Canica Eiendom AS har kjøpt alle aksjene i Grensen 19 AS og solgt alle aksjene i Kongensgate 12 AS, Kirkegaten 5 AS og Tollbugata 20 AS.

Transaksjonene hadde følgende nettoeffekt på konsernregnskapet:

#### Oppkjøpseffekter

| (tall i hele tusen)                    | 2023     | 2022           |
|--|----------|----------------|
| Bankinnskudd                           | 0        | 11             |
| Fordringer                             | 0        | 4 719          |
| Driftsmidler inkl merverdier           | 0        | 330 671        |
| Gjeld til kredittinstitusjon           | 0        | -12 759        |
| Annen kortsiktig gjeld                 | 0        | -2 397         |
| <b>Netto identifiserbare eiendeler</b> | <b>0</b> | <b>320 246</b> |
| Goodwill                               | 0        | 51 069         |
| Utbetalinger ved oppkjøp               | 0        | 320 234        |
| Overtatt bankinnskudd                  | 0        | -11            |
| <b>Netto endring bankbeholdning</b>    | <b>0</b> | <b>320 223</b> |

#### Salgseffekter

| (tall i hele tusen)                    | 2023     | 2022           |
|--|----------|----------------|
| Bankinnskudd                           | 0        | 8 127          |
| Fordringer                             | 0        | 616            |
| Driftsmidler inkl merverdier           | 0        | 348 857        |
| Kortsiktig gjeld                       | 0        | -6 099         |
| Langsiktig gjeld                       | 0        | -127 957       |
| <b>Netto identifiserbare eiendeler</b> | <b>0</b> | <b>223 545</b> |
| Gevinst ved salg av datterselskap      | 0        | 413 188        |
| Innbetalinger ved salg                 | 0        | 636 733        |
| Overtatt bankinnskudd                  | 0        | -8 127         |
| <b>Netto endring bankbeholdning</b>    | <b>0</b> | <b>628 606</b> |



## Note 4 | Lønnskostnader, antall ansatte og andre godtgjørelser

| Morselskap    |               |                                | Konsern       |               |
|---------------|---------------|--------------------------------|---------------|---------------|
| 2023          | 2022          | (tall i hele tusen)            | 2023          | 2022          |
| 14 673        | 14 659        | Lønn og feriepenger            | 14 673        | 14 659        |
| 2 821         | 2 483         | Arbeidsgiveravgift             | 2 821         | 2 483         |
| 1 164         | 1 180         | Pensjonskostnader              | 1 164         | 1 180         |
| 283           | 255           | Andre personalkostnader        | 283           | 255           |
| <b>18 942</b> | <b>18 575</b> | <b>Sum lønnskostnader</b>      | <b>18 942</b> | <b>18 575</b> |
| 11            | 13            | Gjennomsnittlig antall årsverk | 11            | 13            |

Lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør i morselskapet utgjorde kr 2 337 000. Ledende ansatte har ikke avtale om bonus. Morselskapet/Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Morselskapets/Konsernets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

### Kostnadsført godtgjørelse til revisor

| Morselskap |              |   | Konsern      |              |
|------------|--------------|---|--------------|--------------|
| 2023       | 2022         | (tall i hele tusen)                                   | 2023         | 2022         |
| 354        | 222          | Lovpålagte revisjonstjenester                         | 897          | 483          |
| 0          | 352          | Bistand med årsregnskap/konsernregnskap/skattemelding | 0            | 480          |
| 396        | 509          | Andre tjenester utenfor revisjonen                    | 449          | 637          |
| <b>750</b> | <b>1 083</b> | <b>Sum revisjonskostnader</b>                         | <b>1 346</b> | <b>1 600</b> |



## Note 5 | Varige driftsmidler, goodwill og immaterielle eiendeler

### Morselskap

| (tall i hele tusen)                      | Inventar,<br>transportmidler |
|--|------------------------------|
| <i>Anskaffelseskost</i>                  |                              |
| Anskaffelseskost 01.01.2023              | 11 052                       |
| Tilgang kostpris                         | 0                            |
| Avgang kostpris                          | 1 847                        |
| <b>Sum anskaffelseskost 31.12.2023</b>   | <b>9 205</b>                 |
| <i>Avskrivninger</i>                     |                              |
| Akk. avskrivninger 01.01.2023            | 3 818                        |
| Ord. avskrivninger                       | 1 973                        |
| Avgang akk. avskrivninger                | 650                          |
| <b>Sum akk. avskrivninger 31.12.2023</b> | <b>5 141</b>                 |
| Balanseført verdi 31.12.2022             | 7 235                        |
| <b>Balanseført verdi 31.12.2023</b>      | <b>4 065</b>                 |
| Økonomisk levetid                        | 10-30 %                      |
| Avskrivningsplan                         | Lineær                       |

### Leieavtaler

Morselskapet leier lokaler på Skøyen. Avtalen løper til 30.11.2027.



## Note 5 | Varige driftsmidler, goodwill og immaterielle eiendeler (forts.)

### Konsern

| (tall i hele tusen)                       | Bygninger, teknisk anlegg og tomt | Driftsløsøre, inventar, etc | Sum varige driftsmidler | Goodwill*      |
|---|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------|
| <i>Anskaffelseskost</i>                   |                                   |                             |                         |                |
| Anskaffelseskost 01.01.2023               | 3 455 547                         | 11 052                      | 3 466 599               | 133 438        |
| Tilgang kostpris                          | 10 664                            | 0                           | 10 664                  | 0              |
| Avgang kostpris                           | 0                                 | 1 847                       | 1 847                   | 0              |
| Andre endringer**                         | -7 960                            | 0                           | -7 960                  | 0              |
| <b>Sum anskaffelseskost 31.12.2023</b>    | <b>3 458 251</b>                  | <b>9 205</b>                | <b>3 467 456</b>        | <b>133 438</b> |
| <i>Avskrivninger</i>                      |                                   |                             |                         |                |
| Akk. avskrivninger 01.01.2023             | 405 952                           | 3 817                       | 409 769                 | 3 659          |
| Ord. avskrivninger                        | 71 421                            | 1 973                       | 73 394                  | 1 753          |
| Avgang akk. avskrivninger                 |                                   | 650                         | 650                     |                |
| <b>Sum akk. Avskrivninger 31.12.2023</b>  | <b>477 373</b>                    | <b>5 140</b>                | <b>482 513</b>          | <b>5 412</b>   |
| <i>Nedskrivninger</i>                     |                                   |                             |                         |                |
| Akk. nedskrivninger 01.01.2023            | 0                                 | 0                           | 0                       | 0              |
| Nedskrivninger                            | 202 618                           | 0                           | 202 618                 | 8 980          |
| <b>Sum akk. Nedskrivninger 31.12.2023</b> | <b>202 618</b>                    | <b>0</b>                    | <b>202 618</b>          | <b>8 980</b>   |
| Balanseført verdi 31.12.2022              | 3 049 596                         | 7 235                       | 3 056 831               | 129 779        |
| <b>Balanseført verdi 31.12.2023</b>       | <b>2 778 260</b>                  | <b>4 065</b>                | <b>2 782 325</b>        | <b>119 046</b> |
| Økonomisk levetid                         | 15-50 år                          | 5-10 år                     |                         | 50 år          |
| Avskrivningsplan                          | Lineær                            | Lineær                      |                         | Lineær         |

\* Teknisk goodwill er knyttet til utsatt skatteforpliktelse på eiendommer og avskrives med samme avskrivningsplan som underliggende eiendel.

\*\* Andre endringer er knyttet til endring av kjøpesummen på tidligere oppkjøp som følge av pro-contra oppgjør.

### Leieavtaler

Konsernet har inngått flere operasjonelle leieavtaler av kontorer og andre fasiliteter.



## Note 5 | Varige driftsmidler, goodwill og immaterielle eiendeler (forts.)

### Årlig leie og leasing av ikke balanseførte driftsmidler

(tall i hele tusen)

**Morselskap**

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Ordinære leiebetalinger | 4 171 |
|-------------------------|-------|

### Bokført verdi av goodwill fordelt på virksomhetskjøp

(tall i hele tusen)

**Konsern**

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Kabelgaten Holding AS     | 49 616         |
| Nydalen Eiendomsinvest AS | 25 209         |
| Jernbaneveien 24 AS       | 2 301          |
| Grensens 19 AS            | 41 920         |
| <b>Sum</b>                | <b>119 046</b> |

En av konsernets eiendommer, Grensen 17, ble påført omfattende skader etter brann i juni 2023. Etter beste estimat er det foretatt nedskrivning på eiendommen til antatt gjenværende verdier. Eiendommen er fullverdi forsikret slik at det er resultatført tilsvarende erstatningssum. Nedskrivning og erstatningssum er nettoført i resultatregnskapet. Endelig avklaring på erstatningssum forventes i løpet av 2024.

## Note 6 | Aksjer og andeler i datterselskaper

### Morselskap

| (tall i hele tusen)        | Forretnings-<br>kontor | Eierandel<br>og stemme-<br>berettiget kapital | Egenkapital | Resultat |
|----------------------------|------------------------|---|-------------|----------|
| Kullerød Eiendom AS        | Sandefjord             | 100 %   | 40 593      | 13 338   |
| Tollbugata 8 AS            | Oslo                   | 100 %   | -13 882     | 2 038    |
| Kongensgate 22 AS          | Oslo                   | 100 %   | 91 559      | 9 703    |
| Grensens 17 AS             | Oslo                   | 100 %   | 302 960     | 16 398   |
| Grensens 19 AS             | Oslo                   | 100 %   | 29 927      | 466      |
| Jernbaneveien 24 AS        | Oslo                   | 100 %   | 168 969     | 3 175    |
| Kabelgaten Holding AS      | Oslo                   | 100 %   | 194 920     | 113 604  |
| Nydalen Eiendomsholding AS | Oslo                   | 100 %   | 123 933     | 1 269    |

Det er inntektsført kr 30 363 000 i mottatt konsernbidrag fra konsernselskaper i 2023. Investeringen i Grensen 19 AS er nedskrevet med kr 55 000 000 i 2023.

### Konsern

| (tall i hele tusen) | Forretnings-<br>kontor | Eierandel<br>og stemme-<br>berettiget kapital | Egenkapital | Resultat |
|---------------------|------------------------|---|-------------|----------|
| Kabelgaten 32-40 AS | Oslo                   | 100 %   | 194 350     | 23 893   |



## Note 7 | Investeringer i tilknyttede selskap

| (tall i hele tusen)   | Bokført verdi* | Bokf. Verdi 31.12.2022 | Tilg./avg. 2023 | Andel årets resultat | Bokført verdi 31.12.23 |
|---|----------------|------------------------|-----------------|----------------------|------------------------|
| Hallsell Property Invest AB                                   | 12 306         | 70 303                 |                 | 4 766                | 75 069                 |
| M62 Holding AS  | 30 446         | 40 872                 | 29 939          | -10 243              | 60 568                 |
| Postal Logistics Denmark AS                                   | 664            | 663                    |                 |                      | 663                    |
| Strandveien Eiendomsinvest AS                                 | 64 638         | 210 449                |                 | -145 811             | 64 638                 |
| ResiDev AS  | 71 981         | 61 200                 | 10 781          | -2 930               | 69 051                 |
| VI Gøteborg AS  | 48             | 48                     |                 |                      | 48                     |
| <b>Sum investeringer i tilknyttede selskaper (Morselskap)</b> | <b>180 083</b> |                        |                 |                      |                        |
| <b>Sum investeringer i tilknyttede selskaper (Konsern)</b>    |                | <b>383 536</b>         | <b>40 720</b>   | <b>-154 218</b>      | <b>270 038</b>         |

\* Bokført verdi på aksjene i morselskapet 31.12.2023.

| (tall i hele tusen)           | Eierandel | Stemmeandel | Forretningskontor | Egenkapital | Resultat |
|-------------------------------|-----------|-------------|-------------------|-------------|----------|
| Hallsell Property Invest AB   | 50 %      | 50 %        | Stockholm         | 290 381     | -126 435 |
| M62 Holding AS                | 50 %      | 50 %        | Oslo              | 121 380     | -20 365  |
| Postal Logistics Denmark AS   | 50 %      | 50 %        | Oslo              | 1 433       | 53       |
| Strandveien Eiendomsinvest AS | 50 %      | 50 %        | Oslo              | 429 938     | -8 768   |
| ResiDev AS                    | 33 %      | 33 %        | Oslo              | 187 657     | -8 510   |
| VI Gøteborg AS                | 50 %      | 50 %        | Oslo              | 94          | -1       |



## Note 8 | Finansposter

| Morselskap      |                |  | Konsern        |                |
|-----------------|----------------|--|----------------|----------------|
| 2023            | 2022           | (tall i hele tusen)                    | 2023           | 2022           |
| 6 915           | 15 771         | Renteinntekter konsern                 | 0              | 1 467          |
| 7 819           | 6 352          | Renteinntekter                         | 11 759         | 6 434          |
| 99              | 393 382        | Gevinst verdipapirer                   | 99             | 0              |
| 6 809           | 2 018          | Agiovinning                            | 6 808          | 128            |
| 26 885          | 0              | Andre finansielle inntekter            | 27 241         | 1 897          |
| <b>48 527</b>   | <b>417 523</b> | <b>Sum finansinntekt</b>               | <b>45 907</b>  | <b>9 926</b>   |
| 51 898          | 29 627         | Rentekostnader                         | 97 077         | 65 712         |
| 5 433           | 2 398          | Rentekostnader konsern                 | 0              | 0              |
| 16 752          | 0              | Tap verdipapirer                       | 16 752         | 0              |
| 214 979         | 415            | Nedskrivning finansielle anleggsmidler | 13 979         | 0              |
| 0               | 2 352          | Agiotap                                | 0              | 2 352          |
| 2 943           | 2 232          | Andre finansielle kostnader            | 1 518          | 1 492          |
| <b>292 005</b>  | <b>37 024</b>  | <b>Sum finanskostnad</b>               | <b>129 326</b> | <b>69 556</b>  |
| <b>-243 478</b> | <b>380 499</b> | <b>Sum finansposter, netto</b>         | <b>-83 419</b> | <b>-59 631</b> |



## Note 9 | Skatt

Nedenfor er det vist en fordeling av de midlertidige forskjellene mellom kortsiktige og langsiktige poster, og fremførbare underskudd, samt beregningene av utsatt skatt / utsatt skattefordel ved utgangen av regnskapsåret.

### Morselskapet

(tall i hele tusen)

|   | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| <i>Midlertidige forskjeller</i>               |               |               |
| Sum kortsiktige poster                        | -4 363        | -8 317        |
| Sum langsiktige poster                        | 210           | 1 147         |
| Skattemessig underskudd til fremføring 31.12. | -2 136        | 0             |
| <b>Netto grunnlag</b>                         | <b>-6 288</b> | <b>-7 169</b> |
| <b>Sum utsatt skatt 22 %</b>                  | <b>-1 383</b> | <b>-1 577</b> |
| <i>Spesifikasjon av årets skattegrunnlag</i>  |               |               |
| Resultat før skattekostnad                    | -233 136      | 413 277       |
| Permanente forskjeller                        | 234 017       | -392 960      |
| Endring midlertidige forskjeller              | -3 017        | 485 504       |
| Avgitt skattepliktig konsernbidrag            | 0             | -505 821      |
| <b>Årets skattegrunnlag</b>                   | <b>-2 136</b> | <b>0</b>      |
| <b>Betalbar skatt 22 %</b>                    | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <i>Spesifikasjon av årets skattekostnad</i>   |               |               |
| Betalbar skatt                                | 0             | 111 281       |
| Endring utsatt skatt                          | 194           | -106 811      |
| <b>Årets skattekostnad</b>                    | <b>194</b>    | <b>4 470</b>  |
| <i>Spesifikasjon av årets betalbare skatt</i> |               |               |
| Skatt på resultat                             | 0             | 111 281       |
| Skatteeffekt på avgitt konsernbidrag          | 0             | -111 281      |
| <b>Skyldig betalbar skatt</b>                 | <b>0</b>      | <b>0</b>      |



## Note 9 | Skatt (forts)

### Konsern

(tall i hele tusen)

|   | 2023           | 2022             |
|---|----------------|------------------|
| <i>Utlignbare midlertidige forskjeller</i>    |                |                  |
| Sum kortsiktige poster                        | 6 233          | 3 144            |
| Sum langsiktige poster                        | 1 072 013      | 1 190 610        |
| Skattemessig underskudd til fremføring 31.12. | -82 313        | -125 462         |
| <b>Netto grunnlag</b>                         | <b>995 933</b> | <b>1 068 293</b> |
| <b>Sum utsatt skatt 22 %</b>                  | <b>219 105</b> | <b>235 024</b>   |
| <i>Spesifikasjon av årets skattegrunnlag</i>  |                |                  |
| Resultat før skattekostnad                    | -232 940       | 407 362          |
| Permanente forskjeller                        | 278 303        | -387 045         |
| Endring midlertidige forskjeller              | -1 015         | 485 504          |
| Avgitt skattepliktig konsernbidrag            | 0              | -505 821         |
| Avskåret rentefradrag                         | -1 563         | 0                |
| Anvendelse av fremførbart underskudd          | -46 484        | 0                |
| <b>Årets skattegrunnlag</b>                   | <b>-3 699</b>  | <b>0</b>         |
| <b>Betalbar skatt 22 %</b>                    | <b>0</b>       | <b>0</b>         |
| <i>Spesifikasjon av årets skattekostnad</i>   |                |                  |
| Skatt på resultat                             | 0              | 0                |
| Skatteeffekt på avgitt konsernbidrag          | 0              | 111 281          |
| Endring utsatt skatt                          | -15 919        | -2 572           |
| <b>Årets skattekostnad</b>                    | <b>-15 919</b> | <b>108 709</b>   |
| <i>Spesifikasjon av årets betalbare skatt</i> |                |                  |
| Skatt på resultat                             | 0              | 111 281          |
| Skatteeffekt på avgitt konsernbidrag          | 0              | -111 281         |
| <b>Skyldig betalbar skatt</b>                 | <b>0</b>       | <b>0</b>         |



## Note 10 | Nærstående parter

### Mellomværende med nærstående parter

#### Morselskap

(tall i hele tusen)

|                       | Selskap i samme konsern | Tilknyttet selskap |
|-----------------------|-------------------------|--------------------|
| <i>Fordringer</i>     |                         |                    |
| Langsiktig fordring   | 101 149                 | 89 729             |
| Tilgode konsernbidrag | 30 363                  |                    |
| <i>Gjeld</i>          |                         |                    |
| Langsiktig gjeld      | 92 190                  | 0                  |

#### Konsern

(tall i hele tusen)

|                     | Selskap i samme konsern | Tilknyttet selskap |
|---------------------|-------------------------|--------------------|
| Langsiktig fordring | 0                       | 89 729             |

## Note 11 | Andre langsiktige fordringer

| Morselskap |          |   | Konsern       |               |
|------------|----------|---|---------------|---------------|
| 2023       | 2022     | (tall i hele tusen)                     | 2023          | 2022          |
| 0          | 0        | Andre langsiktige fordringer            | 12 327        | 12 596        |
| <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>Sum andre langsiktige fordringer</b> | <b>12 327</b> | <b>12 596</b> |

## Note 12 | Bundne bankinnskudd

#### Morselskap

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 663 000.

#### Konsern

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 663 000.



## Note 13 | Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Canica Eiendom AS per 31.12.23 består av følgende (i NOK):

|                 | Antall | Stemmer pr aksje | Pålydende |
|-----------------|--------|------------------|-----------|
| Ordinære aksjer | 1 000  | 1                | 3 000     |

Selskapet har følgende aksjonærer:

| Navn               | Sum aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|--------------------|------------|-----------|-------------|
| Canica Investor AS | 1 000      | 100 %     | 100 %       |

Selskapets regnskap inngår i konsernregnskapet til Tvist 1 AS.

Konsernregnskapet kan fås utlevert i selskapets kontorer i Karenslyst Allè 4 i Oslo kommune.

## Note 14 | Egenkapital

### Morselskap

| (tall i hele tusen)            | Aksjekapital | Overkurs       | Annen egenkapital | Sum              |
|--------------------------------|--------------|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01.2023         | 3 000        | 886 350        | 638 751           | 1 528 101        |
| <i>Årets endring i kapital</i> |              |                |                   |                  |
| Årets resultat                 |              |                | -233 330          | -233 330         |
| <b>Egenkapital 31.12.22</b>    | <b>3 000</b> | <b>886 350</b> | <b>405 421</b>    | <b>1 294 771</b> |

### Konsern

| (tall i hele tusen)            | Sum              |
|--------------------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01.2023         | 1 571 182        |
| <i>Årets endring i kapital</i> |                  |
| Konsernresultat                | -217 021         |
| <b>Egenkapital 31.12.2023</b>  | <b>1 354 161</b> |



## Note 15 | Langsiktig gjeld

| Morselskap     |                  |                                   | Konsern          |                  |
|----------------|------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|
| 2023           | 2022             | (tall i hele tusen)               | 2023             | 2022             |
| 0              | 0                | Obligasjonslån                    | 750 200          | 754 500          |
| 905 913        | 889 373          | Gjeld til kredittinstitusjoner    | 1247 835         | 1234 295         |
| 92 190         | 125 394          | Gjeld til selskap i samme konsern | 0                | 0                |
| <b>998 103</b> | <b>1 014 767</b> | <b>Sum</b>                        | <b>1 998 035</b> | <b>1 988 795</b> |

Det foreligger finansielle covenants i forbindelse med låneavtalene som alle er oppfylt pr 31.12.23

## Note 16 | Panteheftelser og garantiforpliktelser

### Morselskap

#### Gjeld som er sikret ved pant

| (tall i hele tusen)            | 2023           | 2022           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 905 913        | 889 373        |
| <b>Sum</b>                     | <b>905 913</b> | <b>889 373</b> |

#### Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pant i morselskap

| (tall i hele tusen)    | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Aksjer i datterselskap | 749 064        | 669 064        |
| <b>Sum</b>             | <b>749 064</b> | <b>669 064</b> |

### Konsern

#### Gjeld som er sikret ved pant

| (tall i hele tusen)            | 2023             | 2022             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Obligasjonslån                 | 738 200          | 754 500          |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1259 835         | 1234 295         |
| <b>Sum</b>                     | <b>1 998 035</b> | <b>1 988 795</b> |

#### Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pant i konsern

| (tall i hele tusen) | 2023             | 2022             |
|---------------------|------------------|------------------|
| Eiendom             | 2 778 260        | 3 049 596        |
| <b>Sum</b>          | <b>2 778 260</b> | <b>3 049 596</b> |



Canica Eiendom AS | Konsernregnskap

Årsrapport | 2023



## Revisjonsberetning



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Canica Eiendom AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Canica Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

#### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

#### **Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet**

Styret og daglig leder (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 og konsernets 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. 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>

BDO AS

Fredrik Bratt Rebne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FYW6G-BM8AS-D40U5-MFP04-LMX8L-30EWH



# 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."

## Rebne, Fredrik Bratt

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2119704

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-17 13:17:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FYW6G-BM8AS-D40U5-MFPO4-LMX8L-30EWH

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>