



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 610 372
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KANALEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hauanveien 29
3213 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Svein Ramsay Goli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.09.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	542 870	332 743
Sum kostnader		542 870	332 743
Driftsresultat		-542 870	-332 743
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	41 131 223	41 929 072
Annen renteinntekt		76 666	151
Sum finansinntekter		41 207 889	41 929 223
Nedskrivning av finansielle eiendeler		6 851 974	
Annen rentekostnad	5	3 040 690	2 979 969
Sum finanskostnader		9 892 664	2 979 969
Netto finans		31 315 225	38 949 254
Ordinært resultat før skattekostnad		30 772 355	38 616 511
Skattekostnad	8	4 131 593	1 250 508
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 640 762	37 366 003
Årsresultat		26 640 762	37 366 003
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7	-35 000 000	-15 000 000
Konsernbidrag	7		-2 143 167
Overføring til/fra annen egenkapital	7	8 359 238	-20 222 836
Sum overføringer og disponeringer		-26 640 762	-37 366 003



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	55 251	14 063
Sum immaterielle eiendeler		55 251	14 063
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	77 260 883	72 626 115
Lån til foretak i samme konsern	5	70 097 762	23 205 947
Investeringer i tilknyttet selskap	6	6 600 000	6 600 000
Investeringer i aksjer og andeler		1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		153 959 645	102 433 062
Sum anleggsmidler		154 014 896	102 447 125
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	21 075 000	
Andre fordringer	5	22 274 271	53 681 750
Sum fordringer		43 349 271	53 681 750
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	6 706 781	3 497 032
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 706 781	3 497 032
Sum omløpsmidler		50 056 052	57 178 782
SUM EIENDELER		204 070 948	159 625 907

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	7,9	540 468	540 468
Sum innskutt egenkapital		540 468	540 468
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	27 317 817	35 677 055
Sum opptjent egenkapital		27 317 817	35 677 055
Sum egenkapital		27 858 285	36 217 523
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	46 400 000	57 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	109 723 307	61 641 050
Sum annen langsiktig gjeld		156 123 307	118 841 050
Sum langsiktig gjeld		156 123 307	118 841 050
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	8		697 508
Annen kortsiktig gjeld	5	20 089 356	3 869 826
Sum kortsiktig gjeld		20 089 356	4 567 334
Sum gjeld		176 212 663	123 408 384
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		204 070 948	159 625 907



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	111 922 802	76 110 306
Annen driftsinntekt	2	5 318 591	3 938 099
Sum inntekter		117 241 393	80 048 405
Kostnader			
Varekostnad		93 744 476	55 214 357
Avskrivning	3,4	1 452 152	923 599
Annen driftskostnad	5	9 706 139	14 715 472
Sum kostnader		104 902 767	70 853 428
Driftsresultat		12 338 626	9 194 977
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	1 609 917	2 817 573
Annen finansinntekt		824 702	34 005 373
Sum finansinntekter		2 434 619	36 822 946
Annen finanskostnad		13 221 958	4 911 136
Sum finanskostnader		13 221 958	4 911 136
Netto finans		-10 787 339	31 911 810
Ordinært resultat før skattekostnad		1 551 287	41 106 787
Skattekostnad	7	164 652	1 003 017
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 386 635	40 103 770
Årsresultat		1 386 635	40 103 770
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen egenkapital	8	1 386 635	40 103 770
Sum overføringer og disponeringer		1 386 635	40 103 770



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	4	132 106	245 339
Sum immaterielle eiendeler		132 106	245 339
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	178 862 840	55 585 757
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	3	1 095 000	
Sum varige driftsmidler		179 957 840	55 585 757
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	8 391 690	7 940 853
Investeringer i aksjer og andeler		1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		8 392 690	7 941 853
Sum anleggsmidler		188 482 636	63 772 949
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter under utvikling	9,10	186 408 768	113 617 495
Sum varer		186 408 768	113 617 495
Fordringer			
Kundefordringer		227 709	46 013 580
Andre fordringer		16 773 473	1 145 107
Sum fordringer		17 001 182	47 158 687
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	11		2 905 000
Sum investeringer			2 905 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	12 521 943	4 214 982
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 521 943	4 214 982



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		215 931 893	167 896 164
SUM EIENDELER		404 414 529	231 669 113
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8,13	540 468	540 468
Sum innskutt egenkapital		540 468	540 468
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-21 906 856	11 706 509
Sum opptjent egenkapital		-21 906 856	11 706 509
Sum egenkapital		-21 366 388	12 246 977
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	415 389	250 737
Sum avsetninger for forpliktelser		415 389	250 737
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,14	293 310 801	128 022 572
Øvrig langsiktig gjeld	15	54 124 100	30 589 100
Sum annen langsiktig gjeld		347 434 901	158 611 672
Sum langsiktig gjeld		347 850 290	158 862 409
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 267 227	32 864 674
Betalbar skatt	7		919 889
Annen kortsiktig gjeld	9,16	21 663 400	26 775 164
Sum kortsiktig gjeld		77 930 627	60 559 727
Sum gjeld		425 780 917	219 422 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		404 414 529	231 669 113



Konsernets balanse

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



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 725264

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 610 372
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KANALEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hauanveien 29
3213 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Svein Ramsay Goli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.09.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.09.2023



Organisasjonsnr: 988 610 372
KANALEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	542 870	332 743
Sum kostnader		542 870	332 743
Driftsresultat		-542 870	-332 743
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	41 131 223	41 929 072
Annen renteinntekt		76 666	151
Sum finansinntekter		41 207 889	41 929 223
Nedskrivning av finansielle eiendeler		6 851 974	
Annen rentekostnad	5	3 040 690	2 979 969
Sum finanskostnader		9 892 664	2 979 969
Netto finans		31 315 225	38 949 254
Ordinært resultat før skattekostnad		30 772 355	38 616 511
Skattekostnad	8	4 131 593	1 250 508
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 640 762	37 366 003
Årsresultat		26 640 762	37 366 003
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7	-35 000 000	-15 000 000
Konsernbidrag	7		-2 143 167
Overføring til/fra annen egenkapital	7	8 359 238	-20 222 836
Sum overføringer og disponeringer		-26 640 762	-37 366 003



Organisasjonsnr: 988 610 372
KANALEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 8 55 251 14 063
Sum immaterielle eiendeler 55 251 14 063

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6 77 260 883 72 626 115
Lån til foretak i samme
konsern 5 70 097 762 23 205 947
Investeringer i
tilknyttet selskap 6 6 600 000 6 600 000
Investeringer i aksjer og
andeler 1 000 1 000
Sum finansielle
anleggsmidler 153 959 645 102 433 062
Sum anleggsmidler 154 014 896 102 447 125

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 5 21 075 000
Andre fordringer 5 22 274 271 53 681 750
Sum fordringer 43 349 271 53 681 750

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 2 6 706 781 3 497 032
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 6 706 781 3 497 032

Sum omløpsmidler

50 056 052 57 178 782

SUM EIENDELER

204 070 948 159 625 907

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7,9 540 468 540 468
Sum innskutt egenkapital 540 468 540 468

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7 27 317 817 35 677 055



Sum opptjent egenkapital		27 317 817	35 677 055
Sum egenkapital		27 858 285	36 217 523
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	46 400 000	57 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	109 723 307	61 641 050
Sum annen langsiktig gjeld		156 123 307	118 841 050
Sum langsiktig gjeld		156 123 307	118 841 050
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	8		697 508
Annen kortsiktig gjeld	5	20 089 356	3 869 826
Sum kortsiktig gjeld		20 089 356	4 567 334
Sum gjeld		176 212 663	123 408 384
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		204 070 948	159 625 907



Organisasjonsnr: 988 610 372
KANALEN EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	111 922 802	76 110 306
Annen driftsinntekt	2	5 318 591	3 938 099
Sum inntekter		117 241 393	80 048 405
Kostnader			
Varekostnad		93 744 476	55 214 357
Avskrivning	3,4	1 452 152	923 599
Annen driftskostnad	5	9 706 139	14 715 472
Sum kostnader		104 902 767	70 853 428
Driftsresultat		12 338 626	9 194 977
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	1 609 917	2 817 573
Annen finansinntekt		824 702	34 005 373
Sum finansinntekter		2 434 619	36 822 946
Annen finanskostnad		13 221 958	4 911 136
Sum finanskostnader		13 221 958	4 911 136
Netto finans		-10 787 339	31 911 810
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	7	1 551 287	41 106 787
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 164 652	1 003 017
Årsresultat		1 386 635	40 103 770
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen egenkapital	8	1 386 635	40 103 770
Sum overføringer og disponeringer		1 386 635	40 103 770



Organisasjonsnr: 988 610 372
KANALEN EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	4	132 106	245 339
Sum immaterielle eiendeler		132 106	245 339
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	178 862 840	55 585 757
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	3	1 095 000	
Sum varige driftsmidler		179 957 840	55 585 757
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	8 391 690	7 940 853
Investeringer i aksjer og andeler		1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		8 392 690	7 941 853
Sum anleggsmidler		188 482 636	63 772 949
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter under utvikling	9,10	186 408 768	113 617 495
Sum varer		186 408 768	113 617 495
Fordringer			
Kundefordringer		227 709	46 013 580
Andre fordringer		16 773 473	1 145 107
Sum fordringer		17 001 182	47 158 687
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	11		2 905 000
Sum investeringer			2 905 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	12 521 943	4 214 982
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 521 943	4 214 982
Sum omløpsmidler		215 931 893	167 896 164
SUM EIENDELER		404 414 529	231 669 113



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8,13	540 468	540 468
Sum innskutt egenkapital		540 468	540 468

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	-21 906 856	11 706 509
Sum opptjent egenkapital		-21 906 856	11 706 509

Sum egenkapital		-21 366 388	12 246 977
------------------------	--	--------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7	415 389	250 737
Sum avsetninger for forpliktelser		415 389	250 737

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9,14	293 310 801	128 022 572
Øvrig langsiktig gjeld	15	54 124 100	30 589 100
Sum annen langsiktig gjeld		347 434 901	158 611 672

Sum langsiktig gjeld		347 850 290	158 862 409
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		56 267 227	32 864 674
Betalbar skatt	7		919 889
Annen kortsiktig gjeld	9,16	21 663 400	26 775 164
Sum kortsiktig gjeld		77 930 627	60 559 727

Sum gjeld		425 780 917	219 422 136
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		404 414 529	231 669 113
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 988 610 372
KANALEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Note
7,9

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Organisasjonsnr: 988 610 372
KANALEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Note
8,13

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Kanalen Eiendom AS

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: 616NE-16XV8-D2XXB-Y7EUB-7SSIM-31SM1



Kanalen Eiendom AS

Årsberetning 2022

Kanalen Eiendom AS

Adresse: Hauanveien 29, 3213 SANDEFJORD

Org.nr: 988 610 372 MVA

Virksomhetens art

Kanalen Eiendom AS er et selskap som investerer og utvikler fast eiendom gjennom datterselskaper og tilknyttede selskaper. Selskapet har forretningslokale i Sandefjord.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har 12 heleide datterselskaper og 1 tilknyttet selskap. Selskapets inntekter består av avkastning fra disse investeringene og avkastning av fordringer til selskaper i samme konsern.

Det gis konsernbidrag etter behov.

Årsresultatet ble 26 640 762 kroner. Totalkapitalen var ved utgangen av året 204 070 948 kroner, sammenlignet med 159 625 907 kroner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 13.7 % sammenlignet med 22.7 % i fjor.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og vi bekrefter at denne forutsetning er til stede. Til grunn for antagelsen ligger selskapets gode likviditet, sterke egenkapital (hensyntatt merverdier i konsernet) og forventning om positive resultater fremover.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av tre menn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Konsernforhold

Virksomhetens art

Konsernet driver virksomhet innen eiendomsutvikling i Vestfold fra sine lokaler i Sandefjord og Tønsberg.

Utvikling i resultat og stilling

Konsernet har hatt en omsetning kr. 117 mill. (kr. 80 mill. i fjor) og et driftsresultat på kr. 12,3 mill. (kr. 9,2 mill i fjor). Årsresultatet vil variere avhengig av ferdigstillelsen av de enkelte prosjektene. Styret forventer at inntektene vil fortsette å variere fremover, avhengig av ferdigstilling prosjektene i datterselskapene ferdigstilles og realiseres.

Konsernets likviditet er tilfredsstillende. Bokført egenkapital er negativ med 21,4 mill. Konsernet inntektsfører gevinster først når prosjektene realiseres ("Fullført kontrakt metoden") og benytter en konservativ vurdering av prosjektene. I 2023 er to store prosjekter ferdigstilt i datterselskapet Stokke Hageby AS, som har gitt vesentlige gevinster. I tillegg ligger det vesentlige merverdier i de ulike prosjektene hos datterselskapene. Etter styrets vurdering er reell egenkapital positiv for konsernet, styret fører en konservativ utbyttepolitikk og konsernets stilling forventes å være solid, også fremover.



Kanalen Eiendom AS

Styret har ingen kommentarer til endringene i kontantstrømmen ut over det som fremgår av kontantstrømanalysen.

Det har vært en betydelig økning i byggekostnadene i bransjen. For tiden er det usikkerhet knyttet til videre utvikling av disse kostnadene. Rentenivået har økt betydelig den siste tiden som igjen gjør markedsutsiktene for eiendom usikre. Styret følger situasjonen nøye og vurderer fortløpende tiltak i denne sammenheng.

Når det gjelder andre endringer i markedsforhold, markedsandeler, omsetning eller marginer for de produkter og tjenester som inngår i konsernets virksomhet, kjenner styret ikke til noe som har interesse for bedømmelsen av konsernets resultat og stilling utover hva som fremgår av årsregnskapet.

Styret kjenner heller ikke til vesentlige nye produkter, tjenester, store enkelttransaksjoner eller andre forhold som ikke fremgår av årsregnskapet. Det har ikke inntruffet vesentlige hendelser etter balansedagen som har betydning for regnskapet.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og konsernregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetningen.

Finansiell markedsrisiko

Gjeld til eksterne utgjør ca 90 % av den bokførte totalkapitalen i konsernet. I tillegg er det betydelige merverdier i konsernet slik at den reelle gjeldsandelen er vesentlig lavere. Den finansielle markedsrisikoen anses å være lav.

Arbeidsmiljø og likestilling

Det er ingen ansatte i konsernet. Styret i morselskapet består av 3 menn. Det er ikke planlagt eller iverksatte tiltak for å fremme likestilling og for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet forurensar det ytre miljø i ubetydelig grad.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Konsernet har ikke hatt noen vesentlige forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

Åpenhetsloven

Redegjørelsen etter Åpenhetsloven vil bli tilgjengelig i løpet av 2023 på konsernets hjemmeside.

Forsikring for styrets medlemmer

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Anvendelse av overskudd

Konsernet overskudd kr. 1 386 634 overføres til annen egenkapital.

Sandefjord, 30. august 2023
Styret for Kanalen Eiendom AS

Andreas Højem Olsen
Styremedlem

Ole Johan Olsen
Styremedlem

Svein Ramsay Goli
Styreleder



Kanalen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3	542 871	332 743
Driftsresultat		-542 871	-332 743
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	41 131 223	41 929 072
Annen finansinntekt		76 666	151
Nedskrivning av finansielle eiendeler		6 851 974	0
Annen finanskostnad	5	3 040 690	2 979 969
Netto finansposter		31 315 226	38 949 254
Ordinært resultat før skattekostnad		30 772 355	38 616 511
Skattekostnad på ordinært resultat	8	4 131 593	1 250 508
Årsresultat		26 640 762	37 366 003
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	7	35 000 000	15 000 000
Avgitt konsernbidrag	7	0	2 143 167
Overføringer annen egenkapital	7	-8 359 238	20 222 836
Sum disponert		26 640 762	37 366 003

Penneo Dokumentnøkkel: 616NE-16XV8-D2XXB-Y7EUB-7SSIM-31SM1



Kanalen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	55 251	14 063
Sum immaterielle eiendeler		<u>55 251</u>	<u>14 063</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	77 260 883	72 626 115
Lån til foretak i samme konsern	5	70 097 762	23 205 947
Investeringer i tilknyttet selskap	6	6 600 000	6 600 000
Investeringer i aksjer og andeler		1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>153 959 645</u>	<u>102 433 062</u>
Sum anleggsmidler		<u>154 014 896</u>	<u>102 447 125</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	21 075 000	0
Andre fordringer	5	22 274 271	53 681 750
Sum fordringer		<u>43 349 271</u>	<u>53 681 750</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	6 706 781	3 497 032
Sum omløpsmidler		<u>50 056 052</u>	<u>57 178 782</u>
Sum eiendeler		<u>204 070 948</u>	<u>159 625 907</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 616NE-16XV8-D2XXB-Y7EUB-7SSIM-31SM1



Kanalen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 9	<u>540 468</u>	<u>540 468</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>540 468</u>	<u>540 468</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	<u>27 317 817</u>	<u>35 677 055</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>27 317 817</u>	<u>35 677 055</u>
Sum egenkapital		<u>27 858 285</u>	<u>36 217 523</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	46 400 000	57 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	<u>109 723 307</u>	<u>61 641 050</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>156 123 307</u>	<u>118 841 050</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Betalbar skatt	8	0	697 508
Annen kortsiktig gjeld	5	<u>20 089 356</u>	<u>3 869 826</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>20 089 356</u>	<u>4 567 334</u>
Sum gjeld		<u>176 212 663</u>	<u>123 408 384</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>204 070 948</u>	<u>159 625 907</u>

31. desember 2022
Sandefjord, 30. august 2023

Andreas Hojem Olsen
Styremedlem

Ole Johan Olsen
Styremedlem

Svein Ramsay Goli
Styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: 616NE-16XV8-D2XXB-Y7EUB-7SSIM-31SM1



Kanalen Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		37 624 328	38 616 511
Inntektsført konsernbidrag		-22 253 209	0
Periodens betalte skatt		-697 508	-2 928 977
Inntektsført utbytte fra LK Eiendom AS		-1 150 000	0
Gevinst ved salg av aksjer		-17 728 014	-31 768 384
Endring i varelager, kunder og leverandører		0	3 107
Endring i andre tidsavgrensningsposter		3 981 894	-26 419 310
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-222 509</u>	<u>-22 497 053</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av aksjer til Bøkekrona		0	44 700 000
Innbetalt utbytte fra LK Eiendom AS		1 150 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>1 150 000</u>	<u>44 700 000</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved økt gjeld til aksjonærer og konsernselskaper		48 082 257	8 461 084
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-10 800 000	0
Utbetalinger av tilleggsutbytte		-35 000 000	-15 000 000
Betalt lån til Bøkekrona		0	-9 500 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>2 282 257</u>	<u>-16 038 916</u>
Netto endring i likvider i året		3 209 748	6 164 031
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		3 497 032	-2 666 999
Bankbeholdning / kassekreditt pr 31.12		<u>6 706 781</u>	<u>3 497 032</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 616NE-16XV8-D2XXB-Y7EUB-7SSIM-31SM1



Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Datterselskap, tilknyttet selskap og andre aksjeinvesteringer

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. For tilknyttede selskaper og andre aksjeinvesteringer, inntektsføres utbytte det året det vedtas. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investeringen i balansen.

Note 2 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.



Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter OTP-loven. Det er heller ikke avtalt eller utbetalt noe godtgjørelse til styret.

Styrets leder Svein R Goli har i 2022 via Rams AS, fakturert selskapet for administrative tjenester med kr 40 625 inkl. mva.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2022
Revisjon	54 375
Teknisk bistand utarbeidelse av årsrapport	13 125
Teknisk bistand utarbeidelse av skattemelding med vedlegg	13 125
Annen bistand	169 156
Sum	<u>249 781</u>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Pantstillelser

<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
Langsiktig lån DNB*	6 400 000	17 200 000
Langsiktig lån DNB*	<u>40 000 000</u>	<u>40 000 000</u>
Sum pantsikret gjeld	<u>46 400 000</u>	<u>57 200 000</u>

*Nedbetales med TNOK 400 for hver solgte bolig i datterselskapet Kjelle Utvikling AS.

** Nedbetales med TNOK 400 for hver solgte bolig i øvrige datterselskaper. For datterselskapet Kjelle Utvikling AS gjelder dette etter at tomtelån bokført til MNOK 17,2 er ferdig nedbetalt.

<i>Sikret i panteobjekter hos datterselskapene med bokførte verdier:</i>	2022	2021
Kan. Eiendom II AS, gnr 1003/bnr 310/61 Tbg (3,2 mill)	1 728 718	1 728 718
Kanalen Nord AS, gnr 1003/bnr 333/4/5 i Tbg (12 mill).	2 988 328	2 912 222
Åshaugv. 62 AS, gnr 14/bnr 84/104/58/71 Tbg (20 mill.)	166 311 007	45 134 705
Søbergsgate 3 AS, gnr 165/bnr 196/7 i Sfj (200mill.)	65 925 972	10 730 051
Nedre Åsen AS, gnr 43/bnr 9 i Sandefj. (11 mill.)	12 718 321	11 492 549
Åshaugveien 62 AS, 100 % av aksjene (16,6 mill.)	7 898 685	7 898 685
Kjelle Utvikling AS, gnr 51/bnr 19 Tbg (200 mill.)	9 798 111	43 997 648
Stokke Hageby AS, gnr 58/10 og 327 (56 mill.)	78 204 829	24 671 785
Skolegata Garasjer AS, gnr 172/193 (1 mill.)	8 526 334	8 722 334
Sum	<u>354 100 305</u>	<u>157 288 697</u>

Pålydende verdi av panteobligasjonene står i parentes.

Kanalen Eiendom AS har en kausjonserklæring overfor Skolegata Garasjer AS pålydende 1 mill. for datterselskapets gjeld i DNB.

**Kanalen Eiendom AS****Noter til regnskapet for 2022****Note 5 - Fordringer og gjeld på konsernselskaper**

<i>Langsiktige fordringer</i>	2022	2021
Fordring Nedre Åsen AS	7 681 553	6 364 042
Fordring Sjøbergs gate 3 AS	19 185 492	9 551 150
Fordring Åshaugveien 62 AS	40 185 991	1 469 830
Fordring Kanalen Nord AS	2 500 742	2 449 163
Fordring Kjelle Utvikling AS	0	3 176 908
Fordring Skolegata Garasjer AS	543 984	194 854
Sum	<u>70 097 762</u>	<u>23 205 947</u>

<i>Kortsiktige fordringer</i>	2022	2021
Til gode konsernbidrag Kanalen Eiendom II AS	73 613	0
Andre kortsiktige fordringer	0	44 700 000
Til gode konsernbidrag Kjelle Utvikling AS	22 179 596	0
Til gode konsernbidrag Stokke Hageby AS	0	8 960 688
Andre forskuddsbetalte kostnader	21 062	21 062
Kundefordring Bærefjellveien 10-12 BRL	21 075 000	0
Sum	<u>43 349 271</u>	<u>53 681 750</u>

<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2022	2021
Påløpte renter	122 176	122 176
Avsetning for forpliktelser	1 000 000	1 000 000
Skyldig konsernbidrag Sjøbergs gate 1 AS	2 249 989	333 076
Skyldig konsernbidrag Åshaugveien 62 AS	6 534 595	1 539 907
Skyldig konsernbidrag Stokke Hageby	10 182 596	0
Skyldig konsernbidrag Nedre Åsen AS	0	70 889
Skyldig konsernbidrag Kanalen Eiendom II AS	0	245 237
Skyldig konsernbidrag Kanalen Nord AS	0	99 956
Skyldig konsernbidrag Kjelle Utvikling AS	0	458 585
Sum	<u>20 089 356</u>	<u>3 869 826</u>

<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>	2022	2021
Gjeld til Rams AS	26 454 600	15 054 600
Gjeld til AHO Invest AS	5 510 900	3 106 900
Gjeld til Kaupang Invest AS	5 510 900	3 106 900
Gjeld til Kanalen Eiendom II AS	107 444	102 707
Gjeld til Ole Johan Olsen Invest AS	16 532 700	9 320 700
Gjeld til Stokke Hageby AS	30 514 452	30 949 243
Gjeld til Kjelle Utvikling AS	25 092 311	0
Sum	<u>109 723 307</u>	<u>61 641 050</u>

Mellomværender med datterselskaper er ikke renteberegnet. Mellomværender med øvrige selskaper er renteberegnet.



Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskapet

Navn på morselskap
Kanalen Eiendom AS

Forretningskontor
Hauanveien 29 3213 SANDEFJORD 0706
Sandefjord

Datterselskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Stokke Hageby AS	Sandefjord	100 %	100 %	-7 031 488	3 703 876	14 544 636
Søebergsgate 3 AS	Sandefjord	100 %	100 %	-2 252 570	708 729	7 859 169
Kanalen Eiendom II AS	Sandefjord	100 %	100 %	158 175	3 331 125	9 244 748
Åshaugveien 62 AS	Sandefjord	100 %	100 %	-4 432 752	1 492 319	7 898 685
Nedre Åsen AS	Sem	100 %	100 %	-112 804	4 989 868	5 822 567
Kanalen Nord AS	Sem	100 %	100 %	-73 143	486 600	5 388 277
Skolegata Garasjer AS	Sem	100 %	100 %	-337 116	5 019 331	6 383 881
Kjelle Utvikling AS	Sem	100 %	100 %	16 314 718	14 909 086	14 027 725
Kjelle Bolig III AS	Sem	100 %	100 %	-27 846	684 900	1 442 713
Bærefjellveien 2/4 AS	Sem	100 %	100 %	-9 619	1 709 284	2 354 085
Bærefjellveien 6/8 AS	Sem	100 %	100 %	-9 619	1 664 238	2 294 397
Sum				2 185 936	38 699 356	77 260 883

Selskapet har inntektsført kr. 22 179 596 i konsernbidrag med skattemessig effekt fra datterselskapet Kjelle Utvikling AS.

Aksjene i Bærefjellveien 10 og 12 AS er solgt med en bokført gevinst på kr. 17 722 444 og selskapet har mottatt utbytte fra LK Eiendom AS med kr. 1 150 000.

Tilknyttet selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
LK Eiendom AS	Sandefjord	50 %	50 %	2 900 155	11 635 144	6 600 000

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	540 468	35 677 054	36 217 522
Årsresultat	0	26 640 762	26 640 762
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	-35 000 000	-35 000 000
Egenkapital 31.12.	540 468	27 317 817	27 858 285

Penneo Dokumentnøkkel: 6169E-16XV8-D2XXB-Y7EUB-7SSIM-31SM1



Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	4 172 781	1 301 992
Endring utsatt skatt	-41 188	-51 484
Årets totale skattekostnad	<u>4 131 593</u>	<u>1 250 508</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	30 772 355	38 616 511
Permanente forskjeller	-851	0
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	6 851 974	0
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	34 500	36 000
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-1 150 000	-1 200 000
Resultatført konsernbidrag	-22 253 209	-8 960 688
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	-17 728 014	-31 768 384
Endring i midlertidige forskjeller	187 215	234 019
Alminnelig inntekt	<u>-3 286 030</u>	<u>-3 042 542</u>
Mottatt konsernbidrag	22 253 209	8 960 688
Ytet konsernbidrag	-18 967 179	-2 747 650
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>3 170 496</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	697 509
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Gevinst- og tapskonto	748 861	936 076
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-1 000 000	-1 000 000
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-251 139</u>	<u>-63 924</u>
Utsatt skattefordel (22 %)	-55 251	-14 063

Penneo Dokumentnøkkel: 6169E-16XV8-D2XXB-Y7EUB-7SSIM-315M1



Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	10 000	54,0468	540 468

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
RAMS AS	5 000	50 %	50 %
Ole Johan Olsen Invest AS	3 000	30 %	30 %
AHO Invest AS	1 000	10 %	10 %
Kaupang Invest AS	1 000	10 %	10 %
Sum	10 000	100 %	100 %

Styrets leder Svein Ramsay Goli eier indirekte 50,0 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS gjennom Rams AS. Styremedlem Ole Johan Olsen eier 30,13 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS indirekte gjennom Ole Johan Olsen Invest AS og Kaupang Invest AS. Styremedlem Andreas Hojem Olsen eier 15,94 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS indirekte gjennom AHO Invest AS og Kaupang Invest AS.

Penneo Dokumentnøkkel: 616NE-16XV8-D2XXB-Y7EUB-7SSIM-31SM1



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."

Ole Johan Olsen

Styremedlem

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-2078317

IP: 212.251.xxx.xxx

2023-08-30 15:18:18 UTC

bankID 

Svein Ramsay Goli

Styreleder

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2633688

IP: 81.166.xxx.xxx

2023-08-31 06:34:12 UTC

bankID 

Andreas Hojem Olsen

Styremedlem

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-2415229

IP: 213.52.xxx.xxx

2023-09-01 06:41:20 UTC

bankID 

Penneo Dokumentnøkkel: 616NE-16XV8-D2XXB-Y7EUB-7SSIM-3TSM1

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>



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Penneo DokumentID: B2K8S-M12EG-1P4D7-EZQ7L-7AE01-PFM56



Kanalen Eiendom AS

Årsberetning 2022

Kanalen Eiendom AS

Adresse: Hauanveien 29, 3213 SANDEFJORD

Org.nr: 988 610 372 MVA

Virksomhetens art

Kanalen Eiendom AS er et selskap som investerer og utvikler fast eiendom gjennom datterselskaper og tilknyttede selskaper. Selskapet har forretningslokale i Sandefjord.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har 12 heleide datterselskaper og 1 tilknyttet selskap. Selskapets inntekter består av avkastning fra disse investeringene og avkastning av fordringer til selskaper i samme konsern.

Det gis konsernbidrag etter behov.

Årsresultatet ble 26 640 762 kroner. Totalkapitalen var ved utgangen av året 204 070 948 kroner, sammenlignet med 159 625 907 kroner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 13.7 % sammenlignet med 22.7 % i fjor.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og vi bekrefter at denne forutsetning er til stede. Til grunn for antagelsen ligger selskapets gode likviditet, sterke egenkapital (hensyntatt merverdier i konsernet) og forventning om positive resultater fremover.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av tre menn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Konsernforhold

Virksomhetens art

Konsernet driver virksomhet innen eiendomsutvikling i Vestfold fra sine lokaler i Sandefjord og Tønsberg.

Utvikling i resultat og stilling

Konsernet har hatt en omsetning kr. 117 mill. (kr. 80 mill. i fjor) og et driftsresultat på kr. 12,3 mill. (kr. 9,2 mill i fjor). Årsresultatet vil variere avhengig av ferdigstillelsen av de enkelte prosjektene. Styret forventer at inntektene vil fortsette å variere fremover, avhengig av ferdigstilling prosjektene i datterselskapene ferdigstilles og realiseres.

Konsernets likviditet er tilfredsstillende. Bokført egenkapital er negativ med 21,4 mill. Konsernet inntektsfører gevinster først når prosjektene realiseres ("Fullført kontrakt metoden") og benytter en konservativ vurdering av prosjektene. I 2023 er to store prosjekter ferdigstilt i datterselskapet Stokke Hageby AS, som har gitt vesentlige gevinster. I tillegg ligger det vesentlige merverdier i de ulike prosjektene hos datterselskapene. Etter styrets vurdering er reell egenkapital positiv for konsernet, styret fører en konservativ utbyttepolitikk og konsernets stilling forventes å være solid, også fremover.



Kanalen Eiendom AS

Styret har ingen kommentarer til endringene i kontantstrømmen ut over det som fremgår av kontantstrømanalysen.

Det har vært en betydelig økning i byggekostnadene i bransjen. For tiden er det usikkerhet knyttet til videre utvikling av disse kostnadene. Rentenivået har økt betydelig den siste tiden som igjen gjør markedsutsiktene for eiendom usikre. Styret følger situasjonen nøye og vurderer fortløpende tiltak i denne sammenheng.

Når det gjelder andre endringer i markedsforhold, markedsandeler, omsetning eller marginer for de produkter og tjenester som inngår i konsernets virksomhet, kjenner styret ikke til noe som har interesse for bedømmelsen av konsernets resultat og stilling utover hva som fremgår av årsregnskapet.

Styret kjenner heller ikke til vesentlige nye produkter, tjenester, store enkelttransaksjoner eller andre forhold som ikke fremgår av årsregnskapet. Det har ikke inntruffet vesentlige hendelser etter balansedagen som har betydning for regnskapet.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og konsernregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetningen.

Finansiell markedsrisiko

Gjeld til eksterne utgjør ca 90 % av den bokførte totalkapitalen i konsernet. I tillegg er det betydelige merverdier i konsernet slik at den reelle gjeldsandelen er vesentlig lavere. Den finansielle markedsrisikoen anses å være lav.

Arbeidsmiljø og likestilling

Det er ingen ansatte i konsernet. Styret i morselskapet består av 3 menn. Det er ikke planlagt eller iverksatte tiltak for å fremme likestilling og for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet forurensrer det ytre miljø i ubetydelig grad.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Konsernet har ikke hatt noen vesentlige forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

Åpenhetsloven

Redegjørelsen etter Åpenhetsloven vil bli tilgjengelig i løpet av 2023 på konsernets hjemmeside.

Forsikring for styrets medlemmer

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Anvendelse av overskudd

Konsernet overskudd kr. 1 386 634 overføres til annen egenkapital.

Sandefjord, 30. august 2023
Styret for Kanalen Eiendom AS

Andreas Højem Olsen
Styremedlem

Ole Johan Olsen
Styremedlem

Svein Ramsay Goli
Styreleder



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	111 922 802	76 110 306
Annen driftsinntekt	2	5 318 591	3 938 099
Sum driftsinntekter		<u>117 241 393</u>	<u>80 048 405</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		93 744 476	55 214 357
Avskrivning	3, 4	1 452 152	923 599
Annen driftskostnad	5	9 706 139	14 715 472
Sum driftskostnader		<u>104 902 767</u>	<u>70 853 428</u>
Driftsresultat		<u>12 338 626</u>	<u>9 194 977</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i tilknyttet selskap	6	1 609 917	2 817 573
Annen finansinntekt		824 702	34 005 373
Annen finanskostnad		13 221 958	4 911 136
Netto finansposter		<u>-10 787 339</u>	<u>31 911 810</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 551 287</u>	<u>41 106 787</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>164 652</u>	<u>1 003 017</u>
Årsresultat		<u>1 386 634</u>	<u>40 103 770</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	<u>1 386 634</u>	<u>40 103 770</u>

Penneo DokumentID: B2X8S-M1ZEG-1P4D7-EZQ7L-7AE01-PFM56



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Goodwill	4	132 106	245 339
Sum immaterielle eiendeler		132 106	245 339
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	178 862 840	55 585 757
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	1 095 000	0
Sum varige driftsmidler		179 957 840	55 585 757
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	8 391 690	7 940 853
Investeringer i aksjer og andeler		1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		8 392 690	7 941 853
Sum anleggsmidler		188 482 636	63 772 949
Omløpsmidler			
Boligprosjekter under utvikling	9, 10	186 408 768	113 617 495
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		227 709	46 013 580
Andre fordringer		16 773 473	1 145 107
Sum fordringer		17 001 182	47 158 687
<i>Investeringer</i>			
Andre finansielle instrumenter	11	0	2 905 000
Sum investeringer		0	2 905 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	12 521 943	4 214 982
Sum omløpsmidler		215 931 893	167 896 164
Sum eiendeler		404 414 529	231 669 113

Penneo Dokumentnr: B2X8S-M12EG-1P4D7-EZQ7L-7AE01-PFM56



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 13	540 468	540 468
Sum innskutt egenkapital		540 468	540 468
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	-21 906 856	11 706 509
Sum opptjent egenkapital		-21 906 856	11 706 509
Sum egenkapital		-21 366 388	12 246 977
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	415 389	250 737
Sum avsetning for forpliktelser		415 389	250 737
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 14	293 310 801	128 022 572
Øvrig langsiktig gjeld	15	54 124 100	30 589 100
Sum annen langsiktig gjeld		347 434 901	158 611 672
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		56 267 227	32 864 673
Betalbar skatt	7	0	919 889
Annen kortsiktig gjeld	9, 16	21 663 400	26 775 164
Sum kortsiktig gjeld		77 930 627	60 559 727
Sum gjeld		425 780 917	219 422 136
Sum egenkapital og gjeld		404 414 529	231 669 113

31. desember 2022
Sandefjord, 30. august 2023

Andreas Hojem Olsen
Styremedlem

Ole Johan Olsen
Styremedlem

Svein Ramsay Goli
Styreleder

Penneo Dokumentnr: B2X8S-M12EG-1P4D7-EZQZL-7AE01-PFM56



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		1 551 287	41 106 787
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		-1 600 837	-1 617 573
Periodens betalte skatt		-919 889	-2 928 997
Gevinst ved salg av aksjer og andeler		0	-33 983 979
Ordinære avskrivninger		1 452 152	923 599
Endring i varelager, kunder og leverandører		-3 602 846	-56 861 512
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-20 299 833	19 685 628
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-23 419 966</u>	<u>-33 676 047</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av aksjer Bøkekrona		0	44 700 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-125 711 002	-26 114 637
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler		3 614 700	3 354 700
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-122 096 302</u>	<u>21 940 063</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		220 226 823	53 402 694
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-31 403 594	-10 306 232
Netto endring i kassekreditt		0	-2 666 999
Utbetalinger av tilleggsutbytte		-35 000 000	-15 000 000
Betalt lån til Bøkekrona		0	-9 500 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>153 823 229</u>	<u>15 929 463</u>
Netto endring i likvider i året		8 306 961	4 193 479
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		4 214 982	21 503
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>12 521 943</u>	<u>4 214 982</u>

Penneo Dokumentnr: B2X8S-M12EG-1P4D7-EZQ7L-7AE01-PFM56



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Kanalen Eiendom AS, datterselskapene Stokke Hageby AS, Sjøbergs gate 3 AS, Kanalen Eiendom II AS, Åshaugveien 62 AS, Nedre Åsen AS, Kanalen Nord AS, Skolegata Garasjer AS, Kjelle Utvikling AS, Kjelle Bolig III AS, Bærefjellveien 2/4 AS, Bærefjellveien 6/8 AS og Bærefjellveien 10-12 BRL. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Ved konsolideringen er kontinuitetsmetoden benyttet ved at aksjene i datterselskapene er eliminert mot egenkapitalen i datterselskapene. Det er derved ingen mer-/mindreverdi som følge av konsolideringen.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen. Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av boenheter i datterselskapene skjer i henhold til "Fullført kontrakts metode" i henhold til GRS for små foretak. Direkte og indirekte kostnader aktiveres på de respektive prosjektene, eventuelt fordeles skjønnsmessig.

Utleie inntektsføres over leieperioden i henhold til leiekontrakter.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Prosjekt under utvikling

Konsernets eiendommer blir utbygd med boliger (eneboliger, rekkehus, leiligheter). Tomter og bygninger er klassifisert som varer/prosjekter i arbeid. Prosjekter er igangsatt for konsernets egen regning og risiko. Utviklingskostnader blir vurdert som tilvirkning for lager og aktiveres. Konsernet benytter seg av «Fullført kontrakts metode» i henhold til GRS for små foretak. Generelle salgs- og administrasjonskostnader kostnadsføres løpende under «Annen driftskostnad». Resultatføring skjer først når den enkelte enhet/prosjekt overleveres.



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Immaterielle eiendeler

Balanseført goodwill oppsto som følge av utsatt skatt goodwill relatert til oppkjøp foretatt i 2019 der beløpet tilsvarer differansen mellom nåverdi og nominell verdi av utsatt skatt på merverdier.

Pensjoner

Konsernet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 2 - Salgsinntekter

	2022	2021
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Salg av leiligheter/prosjekter	111 922 802	76 110 306
Leieinntekter	5 318 591	3 938 099
	<u>117 241 393</u>	<u>80 048 405</u>



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Garasjeanlegg	Tekniske installasjoner	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	9 326 648	59 277 821	8 851 580	0	0	77 456 049
Tilgang kjøpte driftsmidler	8 653 975	63 562 551	0	52 391 523	1 102 953	125 711 002
Anskaffelseskost 31.12.	17 980 623	122 840 372	8 851 580	52 391 523	1 102 953	203 167 051
Akk.avskrivning 31.12.	0	-21 159 819	-1 723 916	-317 523	-7 953	-23 209 211
Balanseført pr. 31.12.	17 980 623	101 680 553	7 127 664	52 074 000	1 095 000	179 957 840
Årets avskrivninger	0	817 443	196 000	317 523	7 953	1 338 919
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	15 - 50 år	50 år	15 år	10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær		Lineær	

Note 4 - Immaterielle eiendeler

	Goodwill
Anskaffelseskost pr 01.01.	566 166
Anskaffelseskost 31.12.	566 166
Akk.avskrivninger 31.12.	-434 060
Balanseført verdi pr.31.12.	132 106
Årets avskrivninger	113 233



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Konsernet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter OTP-loven. Det er heller ikke avtalt eller utbetalt godtgjørelser til styret.

Styrets leder Svein R. Goli har i 2022 via Rams AS fakturert Kanalen Eiendom AS for administrative tjenester med kr. 180 000 inkl.mva.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2022
Lovpålagt revisjon	162 188
Tek.bistand årsregnskap og skattemelding	46 500
Bistand konsernregnskap	46 500
Andre tjenester	302 344
Sum	<u>557 532</u>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 6 - Tilknyttet selskap m.v.

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
LK Eiendom AS	Sandefjord	50 %	50 %	2 900 155	11 635 144	9 541 690

Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden. Bokført verdi tilsvarer ikke nøyaktig 50% av egenkapitalen i LK Eiendom AS som følger av interne eliminerings i LK Eiendom AS konsernet (LK Eiendom AS med datterselskap Nygårdsveien 76 AS).

Investering etter egenkapitalmetoden (konsernregnskapet)

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2022

Inngående balanse 01.01.2022	7 940 853
Årets resultatandel	1 600 838
Årets utbytte	<u>-1 150 000</u>
Utgående balanse 31.12.2022	<u>8 391 690</u>



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	0	919 889
For mye (lite) avsatt tidligere år	0	-6 707
Endring utsatt skatt	164 652	89 834
Årets totale skattekostnad	<u>164 652</u>	<u>1 003 017</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	1 551 287	41 106 787
Permanente forskjeller - utbytte fra tilknyttede selskap	0	-1 200 000
Andre permanente forskjeller	8 758	0
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	34 500	36 000
Overskuddsandel av investering TS	-1 600 838	-1 617 573
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	0	-33 879 279
Endring i midlertidige forskjeller	-6 443 540	-386 690
Alminnelig inntekt	<u>-6 449 833</u>	<u>4 059 245</u>
Avskrivning konserngoodwill	113 233	113 233
Anvendt fremførbart underskudd	47 588	0
Andre fradrag	0	8 840
Årets skattegrunnlag	<u>-6 289 012</u>	<u>4 181 318</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	919 890
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	5 323 619	-1 519 967
Utestående fordringer	10 000	0
Gevinst- og tapskonto	748 861	936 076
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-6 419 819	-6 325 056
Sum	<u>-337 339</u>	<u>-6 908 947</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 862 617	-39 428
Merverdi eiendom	<u>8 088 088</u>	<u>8 088 088</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>1 888 132</u>	<u>1 139 713</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	415 389	250 737

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	540 468	11 706 509	12 246 977
Årsresultat	0	1 386 634	1 386 634
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	-35 000 000	-35 000 000
Egenkapital 31.12.	<u>540 468</u>	<u>-21 906 856</u>	<u>-21 366 388</u>



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 9 - Pant og garantier

<i>Garantiansvar</i>	2022	2021
Nedre Åsen AS, Garanti overfor kjøpere 1)	7 117 500	7 117 500
Stokke Hageby AS, Garanti overfor kjøpere	8 335 145	8 335 145
Sum garantiansvar	<u>15 452 645</u>	<u>15 452 645</u>

1) Det er gitt bankgaranti overfor kjøperne ("Kontraktsgaranti") i forbindelse med garantiarbeider (Bustadsoppføringsloven §12). Total garantiansvaret overfor kjøperne er kr 7 117 500. Panteobligasjonen har pålydende kr. 7 170 000.

<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
Langsiktig lån DNB	6 400 000	17 200 000
Lån Nordea	26 460 000	27 000 000
Valutalån Nordea*	15 500 000	13 000 000
Byggelån	0	12 515 002
Lån DNB**	2 875 000	3 125 000
Langsiktig lån DNB (tomtefinansiering fra 2020)	40 000 000	40 000 000
Byggelån Nordea*	70 023 036	7 883 978
Byggelån Nordea	0	7 298 592
Byggelån DNB	47 352 765	0
Byggelån Nordea	84 700 000	0
Sum pantsikret gjeld	<u>293 310 801</u>	<u>128 022 572</u>

Ytterligere opplysninger fremgår av datterselskapenes årsregnskaper.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2022	2021
Kanalen Eiendom II AS, gnr 1003/310 (3,2mill)	1 728 718	1 728 718
Åshaugveien 62 AS, gnr 14 og bnr 58/104/71/84 (20mill)	166 311 007	45 134 705
Søbergsgate 3 AS, gnr 165/196 (200 mill)	65 925 972	10 730 051
Nedre Åsen AS, gnr 43/9 (11 mill)	12 718 321	11 492 549
Skolegata Garasjer AS, gnr 172/193 (1 mill)	8 526 334	8 722 334
Kjelle Utvikling AS, gnr 59/19 (210 mill)	9 798 111	43 997 648
Stokke Hageby AS, gnr 58/10 og 327 (56 mill)	78 204 829	24 671 785
Kanalen Nord AS, gnr 1003, bnr 333/334/335 (12 mill)	2 988 328	2 912 222
Sum	<u>346 201 620</u>	<u>149 390 012</u>

Pålydende verdi av panteobligasjonene står i parentes.

*Avgitt en selvskyldnerkausjon pålydende 23,8 mill. datert 19.05.09 og en selvskyldnerkausjon pålydende 58 mill. datert 22.12.2016 overfor Stokke Hageby AS' gjeld til Nordea.

** Avgitt en kausjonserklæring pålydende 1 mill. overfor Skolegata Garasjer AS' gjeld til DNB.



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 10 - Prosjekter i arbeid

	2022	2021
Aktiverte kostnader IB	113 617 495	77 856 064
Årets aktiverte kostnader	101 087 435	82 873 465
Kostnader solgte enheter	-36 384 250	-55 200 122
Merverdi Sjøbergs gate 3	8 088 088	8 088 088
Sum aktiverte kostnader UB	<u>186 408 768</u>	<u>113 617 495</u>

Konsernet har flere ulike prosjekter hvor de utvikler boligområder og leiligheter for salg i de ulike datterselskapene. Datterselskapene som har slike prosjekter under arbeid er Kjelle Utvikling AS, Stokke Hageby AS, Bærefjellveien 2/4 AS, Bærefjellveien 6/8 AS, Nedre Åsen AS, Sjøbergs gate 3 AS, Kanalen Eiendom II AS, Kanalen Nord AS og Kjelle Bolig III AS.

Det er knyttet merverdi på konsernnivå til boligprosjektet under utvikling i Sjøbergs gate 3 som er inkludert i den balanseførte verdien. Merverdien utgjør kr. 8 088 088. Skatteeffekten knyttet til merverdien er ført mot utsatt skatt i balansen. Utsatt skatt knyttet til merverdien utgjør kr. 1 779 379 pr. 31.12.22.

Note 11 - Andre finansielle instrumenter

	2022	2021
Andeler i Eikekrona Borettslag	0	2 905 000

Konsernet ervervet i 2020 20 andeler i Eikekrona Borettslag. Pr. 31.12.22 er alle andeler solgt. Én andel ble solgt i 2022 og gevinsten er klassifisert som annen finansinntekt.

Note 12 - Bankinnskudd

Konsernet har ingen budne midler pr 31.12.

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	10 000	54,0468	540 468

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Rams AS	5 000	50 %	50 %
Ole Johan Olsen Invest AS	3 000	30 %	30 %
Kaupang Invest AS	1 000	10 %	10 %
AHO Invest AS	1 000	10 %	10 %
Sum	<u>10 000</u>	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>

Styrets leder Svein Ramsay Goli eier indirekte 50 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS gjennom Rams AS. Styremedlem Ole Johan Olsen eier 30,13 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS indirekte gjennom Ole Johan Olsen Invest AS og Kaupang Invest AS. Styremedlem Andreas Hojem Olsen eier 15,94 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS indirekte gjennom AHO Invest AS og Kaupang Invest AS.



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 14 - Gjeld

	2022	2021
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>		
Skolegata Garasjer AS	1 625 000	1 875 000

Note 15 - Fordringer og gjeld

	2022	2021
<i>Langsiktig gjeld</i>		
Gjeld til Rams AS	26 454 600	15 054 600
Gjeld til AHO Invest AS	5 510 900	3 106 900
Gjeld til Kaupang Invest AS	5 625 900	3 106 900
Gjeld til Ole Johan Olsen Invest AS	16 532 700	9 320 700
Sum	<u>54 124 100</u>	<u>30 589 100</u>

Lånene er renteberegnet.

Note 16 - Avsetning for forpliktelser

	2022	2021
Kanalen Eiendom, avsetning for forpliktelser *	1 000 000	1 000 000
Stokke Hageby, garantiavsetning/reklamasjon**	831 472	2 000 000
Kjelle Utvikling, garantiavsetning/reklamasjon**	4 588 347	3 325 056
Sum	<u>6 419 819</u>	<u>6 325 056</u>

*Avsetningen skal dekke opprydningsutgifter av tomt.

** Avsetningene skal dekke eventuelle reklamasjoner i forbindelse med solgte boenheter.



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."

Svein Ramsay Goli

Styreleder

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2633688

IP: 81.166.xxx.xxx

2023-08-30 13:28:59 UTC



Ole Johan Olsen

Styremedlem

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-2078317

IP: 212.251.xxx.xxx

2023-08-30 15:20:56 UTC



Andreas Hojem Olsen

Styremedlem

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-2415229

IP: 213.52.xxx.xxx

2023-08-30 17:05:40 UTC



Penneo DokumentInokkelt: B2X8S-M12EG-1P4D7-EZQ7L-7AE01-PFM56

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>



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Åshaugveien 68, 3170 Sem
Postboks 2427, 3104 Tønsberg

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kanalen Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kanalen Eiendom AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tønsberg, 1. september 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjell Morten Eilertsen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Kanalen Eiendom AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 6DKLB-HDUOK-AJ01U-XZ48T-ANEHL-DE2OG



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."

Kjell Morten Eilertsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1798284

IP: 82.99.xxx.xxx

2023-09-01 07:22:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6DKLB-HDUOK-AJ01U-XZ48T-ANEHL-DE2OG

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>