



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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:	Svein Ramsay Goli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2024

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, 05.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	785 769	542 870
Sum kostnader		785 769	542 870
Driftsresultat		-785 769	-542 870
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	21 571 691	41 131 223
Annen finansinntekt		23 428	76 666
Sum finansinntekter		21 595 119	41 207 889
Nedskrivning av finansielle eiendeler			6 851 974
Annen finanskostnad	5	4 014 905	3 040 690
Sum finanskostnader		4 014 905	9 892 664
Netto finans		17 580 214	31 315 225
Ordinært resultat før skattekostnad		16 794 445	30 772 355
Skattekostnad	8	3 501 002	4 131 593
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 293 443	26 640 762
Årsresultat		13 293 443	26 640 762
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7		-35 000 000
Overføring til/fra annen egenkapital	7	-13 293 443	8 359 238
Sum overføringer og disponeringer		-13 293 443	-26 640 762



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	88 200	55 251
Sum immaterielle eiendeler		88 200	55 251
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	89 790 343	77 260 883
Lån til foretak i samme konsern	5	108 465 451	70 097 762
Investeringer i tilknyttet selskap	6	6 600 000	6 600 000
Investeringer i aksjer og andeler		1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		204 856 794	153 959 645
Sum anleggsmidler		204 944 994	154 014 896
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		21 075 000
Andre fordringer	5	20 705 878	22 274 271
Sum fordringer		20 705 878	43 349 271
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2		6 706 781
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			6 706 781
Sum omløpsmidler		20 705 878	50 056 052
SUM EIENDELER		225 650 872	204 070 948

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	7,9	540 468	540 468
Sum innskutt egenkapital		540 468	540 468
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	40 611 260	27 317 817
Sum opptjent egenkapital		40 611 260	27 317 817
Sum egenkapital		41 151 728	27 858 285
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	41 900 000	46 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	112 007 454	109 723 307
Sum annen langsiktig gjeld		153 907 454	156 123 307
Sum langsiktig gjeld		153 907 454	156 123 307
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	13 084 029	
Leverandørgjeld		65 625	
Annen kortsiktig gjeld	5	17 442 036	20 089 356
Sum kortsiktig gjeld		30 591 690	20 089 356
Sum gjeld		184 499 144	176 212 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		225 650 872	204 070 948



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	190 939 045	111 922 802
Annen driftsinntekt	2	14 942 160	5 318 591
Sum inntekter		205 881 205	117 241 393
Kostnader			
Varekostnad		140 108 032	93 744 476
Avskrivning	3,4	8 261 019	1 452 152
Annen driftskostnad	5	11 047 853	9 706 139
Sum kostnader		159 416 904	104 902 767
Driftsresultat		46 464 301	12 338 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	1 453 514	1 609 917
Annen finansinntekt		440 324	824 702
Sum finansinntekter		1 893 838	2 434 619
Annen finanskostnad		18 977 556	13 221 958
Sum finanskostnader		18 977 556	13 221 958
Netto finans		-17 083 718	-10 787 339
Ordinært resultat før skattekostnad		29 380 583	1 551 287
Skattekostnad	7	2 061 009	164 653
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 319 574	1 386 634
Årsresultat		27 319 574	1 386 634
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen egenkapital	8	27 319 574	1 386 634
Sum overføringer og disponeringer		27 319 574	1 386 634



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	4	18 873	132 106
Sum immaterielle eiendeler		18 873	132 106
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	370 175 532	178 862 840
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	3	1 502 000	1 095 000
Sum varige driftsmidler		371 677 532	179 957 840
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	7 173 481	8 391 690
Investeringer i aksjer og andeler	6	1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 174 481	8 392 690
Sum anleggsmidler		378 870 886	188 482 636
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter under utvikling	9,10	36 860 167	186 408 768
Sum varer		36 860 167	186 408 768
Fordringer			
Kundefordringer		723 849	227 709
Andre fordringer		699 485	16 773 473
Sum fordringer		1 423 334	17 001 182
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	22 670	12 521 943
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 670	12 521 943
Sum omløpsmidler		38 306 171	215 931 893
SUM EIENDELER		417 177 057	404 414 529



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8,12	540 468	540 468
Sum innskutt egenkapital		540 468	540 468
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	9 070 873	-21 906 856
Sum opptjent egenkapital		9 070 873	-21 906 856
Sum egenkapital		9 611 341	-21 366 388
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	3 829 515	415 389
Sum avsetninger for forpliktelser		3 829 515	415 389
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,13,1 4	283 481 970	293 310 801
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	76 176 756	54 124 100
Sum annen langsiktig gjeld		359 658 726	347 434 901
Sum langsiktig gjeld		363 488 241	347 850 290
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	13 084 029	
Leverandørgjeld		24 468 116	56 267 229
Annen kortsiktig gjeld	9,15	6 525 330	21 663 400
Sum kortsiktig gjeld		44 077 475	77 930 629
Sum gjeld		407 565 716	425 780 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		417 177 057	404 414 531



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 626095

Enheten

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

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: Svein Ramsay Goli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

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, 06.08.2024



Organisasjonsnr: 988 610 372
KANALEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	785 769	542 870
Sum kostnader		785 769	542 870
Driftsresultat		-785 769	-542 870
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	21 571 691	41 131 223
Annen finansinntekt		23 428	76 666
Sum finansinntekter		21 595 119	41 207 889
Nedskrivning av finansielle eiendeler			6 851 974
Annen finanskostnad	5	4 014 905	3 040 690
Sum finanskostnader		4 014 905	9 892 664
Netto finans		17 580 214	31 315 225
Ordinært resultat før skattekostnad		16 794 445	30 772 355
Skattekostnad	8	3 501 002	4 131 593
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 293 443	26 640 762
Årsresultat		13 293 443	26 640 762
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7		-35 000 000
Overføring til/fra annen egenkapital	7	-13 293 443	8 359 238
Sum overføringer og disponeringer		-13 293 443	-26 640 762



Organisasjonsnr: 988 610 372
KANALEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	8	88 200	55 251
Sum immaterielle eiendeler		88 200	55 251

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	89 790 343	77 260 883
Lån til foretak i samme konsern	5	108 465 451	70 097 762
Investeringer i tilknyttet selskap	6	6 600 000	6 600 000
Investeringer i aksjer og andeler		1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		204 856 794	153 959 645
Sum anleggsmidler		204 944 994	154 014 896

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	5		21 075 000
Andre fordringer	5	20 705 878	22 274 271
Sum fordringer		20 705 878	43 349 271

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	2		6 706 781
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			6 706 781

Sum omløpsmidler		20 705 878	50 056 052
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		225 650 872	204 070 948
----------------------	--	--------------------	--------------------

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	40 611 260	27 317 817
-------------------	---	------------	------------



Sum opptjent egenkapital		40 611 260	27 317 817
Sum egenkapital		41 151 728	27 858 285
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	41 900 000	46 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	112 007 454	109 723 307
Sum annen langsiktig gjeld		153 907 454	156 123 307
Sum langsiktig gjeld		153 907 454	156 123 307
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	13 084 029	
Leverandørgjeld		65 625	
Annen kortsiktig gjeld	5	17 442 036	20 089 356
Sum kortsiktig gjeld		30 591 690	20 089 356
Sum gjeld		184 499 144	176 212 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		225 650 872	204 070 948



Organisasjonsnr: 988 610 372
KANALEN EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	190 939 045	111 922 802
Annen driftsinntekt	2	14 942 160	5 318 591
Sum inntekter		205 881 205	117 241 393
Kostnader			
Varekostnad		140 108 032	93 744 476
Avskrivning	3,4	8 261 019	1 452 152
Annen driftskostnad	5	11 047 853	9 706 139
Sum kostnader		159 416 904	104 902 767
Driftsresultat		46 464 301	12 338 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	1 453 514	1 609 917
Annen finansinntekt		440 324	824 702
Sum finansinntekter		1 893 838	2 434 619
Annen finanskostnad		18 977 556	13 221 958
Sum finanskostnader		18 977 556	13 221 958
Netto finans		-17 083 718	-10 787 339
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	7	2 061 009	1 64 653
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 319 574	1 386 634
Årsresultat		27 319 574	1 386 634
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen egenkapital	8	27 319 574	1 386 634
Sum overføringer og disponeringer		27 319 574	1 386 634



Organisasjonsnr: 988 610 372
KANALEN EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	4	18 873	132 106
Sum immaterielle eiendeler		18 873	132 106
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	370 175 532	178 862 840
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	3	1 502 000	1 095 000
Sum varige driftsmidler		371 677 532	179 957 840
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	7 173 481	8 391 690
Investeringer i aksjer og andeler	6	1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 174 481	8 392 690
Sum anleggsmidler		378 870 886	188 482 636
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter under utvikling	9,10	36 860 167	186 408 768
Sum varer		36 860 167	186 408 768
Fordringer			
Kundefordringer		723 849	227 709
Andre fordringer		699 485	16 773 473
Sum fordringer		1 423 334	17 001 182
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	22 670	12 521 943
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 670	12 521 943
Sum omløpsmidler		38 306 171	215 931 893
SUM EIENDELER		417 177 057	404 414 529
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8,12	540 468	540 468
Sum innskutt egenkapital		540 468	540 468
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	9 070 873	-21 906 856
Sum opptjent egenkapital		9 070 873	-21 906 856
Sum egenkapital		9 611 341	-21 366 388
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	3 829 515	415 389
Sum avsetninger for forpliktelses		3 829 515	415 389
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,13,14	283 481 970	293 310 801
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	76 176 756	54 124 100
Sum annen langsiktig gjeld		359 658 726	347 434 901
Sum langsiktig gjeld		363 488 241	347 850 290
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	13 084 029	
Leverandørgjeld		24 468 116	56 267 229
Annen kortsiktig gjeld	9,15	6 525 330	21 663 400
Sum kortsiktig gjeld		44 077 475	77 930 629
Sum gjeld		407 565 716	425 780 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		417 177 057	404 414 531



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
8,12

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



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Årsrapport for 2023

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Penneo document key: JHTY0-CVY03-Z8OPW-BASED-Y4H05-VVYLK



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	190 939 045	111 922 802
Annen driftsinntekt	2	14 942 160	5 318 591
Sum driftsinntekter		<u>205 881 205</u>	<u>117 241 393</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		140 108 032	93 744 476
Avskrivning	3, 4	8 261 019	1 452 152
Annen driftskostnad	5	11 047 853	9 706 139
Sum driftskostnader		<u>159 416 904</u>	<u>104 902 767</u>
Driftsresultat		<u>46 464 301</u>	<u>12 338 626</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i tilknyttet selskap	6	1 453 514	1 609 917
Annen finansinntekt		440 324	824 702
Annen finanskostnad		18 977 556	13 221 958
Netto finansposter		<u>-17 083 718</u>	<u>-10 787 339</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>29 380 583</u>	<u>1 551 287</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>2 061 009</u>	<u>164 653</u>
Årsresultat		<u>27 319 574</u>	<u>1 386 634</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	<u>27 319 574</u>	<u>1 386 634</u>

Penneo document key: JHT1Y0-CVY03-Z8OPW-BASED-Y4H05-VVYLK



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Goodwill	4	18 873	132 106
Sum immaterielle eiendeler		<u>18 873</u>	<u>132 106</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	370 175 532	178 862 840
Driftsløsøre, inventar, verkøy, kontormaskiner ol	3	1 502 000	1 095 000
Sum varige driftsmidler		<u>371 677 532</u>	<u>179 957 840</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	7 173 481	8 391 690
Investeringer i aksjer og andeler	6	1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>7 174 481</u>	<u>8 392 690</u>
Sum anleggsmidler		<u>378 870 886</u>	<u>188 482 636</u>
Omløpsmidler			
Boligprosjekter under utvikling	9, 10	<u>36 860 167</u>	<u>186 408 768</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		723 849	227 709
Andre fordringer		699 485	16 773 473
Sum fordringer		<u>1 423 334</u>	<u>17 001 182</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	<u>22 670</u>	<u>12 521 943</u>
Sum omløpsmidler		<u>38 306 171</u>	<u>215 931 893</u>
Sum eiendeler		<u>417 177 057</u>	<u>404 414 529</u>

Penneo document key: JHT1Y0-CVY03-Z8OPW-BASED-Y4H05-VVYLK



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 12	540 468	540 468
Sum innskutt egenkapital		<u>540 468</u>	<u>540 468</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	9 070 873	-21 906 856
Sum opptjent egenkapital		<u>9 070 873</u>	<u>-21 906 856</u>
Sum egenkapital		<u>9 611 341</u>	<u>-21 366 388</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	3 829 515	415 389
Sum avsetning for forpliktelser		<u>3 829 515</u>	<u>415 389</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 13, 14	283 481 970	293 310 801
Øvrig langsiktig gjeld	13, 14	76 176 756	54 124 100
Sum annen langsiktig gjeld		<u>359 658 726</u>	<u>347 434 901</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	13 084 029	0
Leverandørgjeld		24 468 116	56 267 229
Annen kortsiktig gjeld	9, 15	6 525 330	21 663 400
Sum kortsiktig gjeld		<u>44 077 475</u>	<u>77 930 629</u>
Sum gjeld		<u>407 565 716</u>	<u>425 780 919</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>417 177 057</u>	<u>404 414 531</u>

31. desember 2023
Sandefjord, 30. juni 2024.

Andreas Hojem Olsen
Styremedlem

Ole Johan Olsen
Styremedlem

Svein Ramsay Goli
Styreleder

Penneo document key: JH1Y0-CVY03-Z8OPW-BASED-Y4H05-VVYLK



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		29 380 583	1 551 287
Resultatandel i tilknyttet selskap		553 514	-1 600 837
Periodens betalte skatt		0	-919 889
Gevinst ved salg av leiligheter		-7 983 497	0
Gevinst ved salg av tomt		-18 890 287	0
Ordinære avskrivninger		8 261 019	1 452 152
Endring i varelager, kunder og leverandører		117 253 350	-3 602 846
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-328 288	-20 299 833
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>128 246 394</u>	<u>-23 419 966</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av leiligheter		38 896 452	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-183 064 747	-125 711 002
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler		0	3 614 700
Innbetaling ved salg av tomt		21 075 000	0
Kostnader tilordnet salg av tomt		-27 822 156	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-150 915 451</u>	<u>-122 096 302</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		171 274 093	220 226 823
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-159 050 268	-31 403 594
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-2 054 041	0
Utbetalinger av tilleggsutbytte		0	-35 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>10 169 784</u>	<u>153 823 229</u>
Netto endring i likvider i året		-12 499 273	8 306 961
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		<u>12 521 943</u>	<u>4 214 982</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>22 670</u>	<u>12 521 943</u>

Penneo document key: JHT1Y0-CVY03-Z8OPW-BASED-Y4H05-VVYLK



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

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, Sørebergs Gate 3 AS, Kanalen Eiendom II AS, Åshaugveien 62 AS, Nedre Åsen AS, Kanalen Nord AS, Skolegata Garasjer AS, Kjelle Utvikling AS, Kjelle Bolig II AS og Kjelle Bolig III AS. 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 skjønsmessig.

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.



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

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.

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.



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Driftsinntekter

	2023	2022
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Salg av leiligheter/prosjekter	190 939 045	111 922 802
Leieinntekter	14 942 160	5 318 591
	<u>205 881 205</u>	<u>117 241 393</u>

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Garasjeanlegg	Tekniske installasjoner	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 31.12.	17 980 623	122 840 372	8 851 580	52 391 523	1 102 953	203 167 051
Korrigert anskaffelseskost*	4 636 987	89 483	0	0	0	4 726 470
Anskaffelseskost 01.01.	22 617 610	122 929 855	8 851 580	52 391 523	1 102 953	207 893 521
Tilgang i året	15 517 717	132 010 148	0	47 000 137	612 960	195 140 962
Anskaffelseskost 31.12.	38 135 327	254 940 003	8 851 580	99 391 660	1 715 913	403 034 483
Akk.avskrivning 31.12.	0	-24 431 462	-1 919 916	-4 791 660	-213 913	-31 356 951
Balanseført pr. 31.12.	38 135 327	230 508 541	6 931 664	94 600 000	1 502 000	371 677 532
Årets avskrivninger	0	3 271 689	196 000	4 474 137	205 960	8 147 786
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	15 - 50 år	50 år	15 år	10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær		Lineær	

* Innarbeidet merverdier fra tidligere år og korrigert IB

Note 4 - Immaterielle eiendeler

	Goodwill
Anskaffelseskost pr 01.01.	566 166
Anskaffelseskost 31.12.	566 166
Akk.avskrivninger 31.12.	-547 293
Balanseført verdi pr.31.12.	<u>18 873</u>
Årets avskrivninger	113 233
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær

Penneo document key: JHT1Y0-CVY03-Z8OPW-BASED-Y4H05-VVYLK



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

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 2023 via Rams AS fakturert Kanalen Eiendom AS for administrative tjenester med kr. 98 280 inkl.mva.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: **2023**

Lovpålagt revisjon	263 063
Tek.bistand årsregnskap og skattemelding	49 625
Bistand konsernregnskap	49 625
Andre tjenester	312 365
Sum	<u>674 678</u>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 6 - Tilknyttet selskap m.v.

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
LK Eiendom AS	Sandefjord	50 %	50 %	2 704 832	12 489 976	7 173 481

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 31.12.2023

Inngående balanse 01.01.2023	8 391 690
Korreksjon IB	-1 771 723
Årets resultatandel	1 453 514
Utbytte	-900 000
Utgående balanse 31.12.2023	<u>7 173 481</u>

Penneo document key: JHT1Y0-CVY03-Z8OPW-BASED-Y4H05-VVYLK

**Konsernet Kanalen Eiendom AS****Noter til regnskapet for 2023****Note 7 - Skatt**

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	611 414	0
Endring utsatt skatt	1 449 595	164 652
Årets totale skattekostnad	<u>2 061 009</u>	<u>164 652</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	29 380 583	1 551 287
Permanente forskjeller - utbytte fra tilknytt selskap	-900 000	-1 200 000
Andre permanente forskjeller	-20 251 427	8 758
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	27 000	34 500
Overskuddsandel av investering TS	553 514	-1 600 838
Endring i midlertidige forskjeller	-8 086 636	-6 443 540
Alminnelig inntekt	<u>723 034</u>	<u>-7 649 833</u>
Avskrivning konserngoodwill	-113 233	113 233
Anvendt fremførbart underskudd	-5 739 931	47 588
Årets skattegrunnlag	<u>-5 130 130</u>	<u>-7 489 012</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	26 633 057	5 323 619
Utestående fordringer	0	10 000
Gevinst- og tapskonto	599 089	748 861
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-4 620 000	-6 419 819
Sum	<u>22 612 146</u>	<u>-337 339</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 205 258	-5 862 617
Merverdi eiendom	0	8 088 088
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>17 406 888</u>	<u>1 888 132</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	3 829 515	415 389

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	540 468	-21 906 856	-21 366 388
Korreksjon inngående balanse*	0	3 658 155	3 658 155
Egenkapital 01.01.2023	540 468	-18 248 701	-17 708 233
Årsresultat	0	27 319 574	27 319 574
Egenkapital 31.12.2023	<u>540 468</u>	<u>9 070 873</u>	<u>9 611 341</u>

* Innarbeidet merverdier fra tidligere år (kr 5 429 878) og korreksjon IB tilknytt selskap (kr -1 771 723).

Penneo document key: JH1Y0-CY0O3-Z8OPW-BASED-Y4H05-VVYLK



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 9 - Pant og garantier

<i>Garantiansvar</i>	2023	2022
Stokke Hageby AS, Garanti overfor kjøpere	312 400	8 335 145

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Langsiktig lån DNB	12 900 000	6 400 000
Lån Nordea	25 380 000	26 460 000
Valutalån Nordea*	8 500 000	15 500 000
Byggelån/kassekreditt DNB	13 084 029	0
Lån DNB**	2 625 000	2 875 000
Langsiktig lån DNB (tomtefinansiering fra 2020)	29 000 000	40 000 000
Byggelån Nordea*	-1 789	70 023 036
Byggelån DNB	93 500 000	47 352 765
Byggelån Nordea (trinn 1)	81 900 000	84 700 000
Buggelån Nordea (trinn 2)	29 678 759	0
Sum pantsikret gjeld	<u>296 565 999</u>	<u>293 310 801</u>

Ytterligere opplysninger fremgår av datterselskapenes årsregnskaper.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
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)	219 505 877	166 311 007
Søebergsgate 3 AS, gnr 165/196 (200 mill)	125 588 127	65 925 972
Nedre Åsen AS, gnr 43/9 (11 mill)	12 792 933	12 718 321
Skolegata Garasjer AS, gnr 172/193 (1 mill)	8 330 334	8 526 334
Kjelle Utvikling AS, gnr 59/19 (210 mill)	10 327 768	9 798 111
Stokke Hageby AS, gnr 58/10 og 327 (56 mill)	1 779 516	78 204 829
Kanalen Nord AS, gnr 1003, bnr 333/334/335 (12 mill)	3 113 398	2 988 328
Sum	<u>383 166 671</u>	<u>346 201 620</u>

Pålydende verdi av panteobligasjonene står i parantes.

*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.

Penneo document key: JHT1Y0-CVY03-Z8OPW-BASED-Y4H05-VVYLK



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 10 - Prosjekter i arbeid

	2023	2022
Aktiverte kostnader IB	186 408 769	113 617 495
Årets aktiverte kostnader	121 620 467	101 087 435
Kostnader solgte enheter	-136 698 306	-36 384 250
Overført til driftsmidler	-126 382 675	0
Merverdi Sjøbergs gate 3	0	8 088 088
Merverdi overført til driftsmidler	-8 088 088	0
Sum aktiverte kostnader UB	<u>36 860 167</u>	<u>186 408 768</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.

Note 11 - Bankinnskudd

Konsernet har ingen bundne midler pr 31.12.

Note 12 - 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 %
Kaupang Invest AS	5 000	50 %	50 %
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 Andreas Hojem Olsen eier 30 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS indirekte gjennom AHO Invest AS og Kaupang Invest AS.

Note 13 - Gjeld

	2023	2022
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Skolegata Garasjer AS	1 375 000	1 625 000



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 14 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til Rams AS	38 104 600	26 454 600
Gjeld til AHO Invest AS	5 510 900	5 510 900
Gjeld til Kaupang Invest AS	5 510 900	5 625 900
Gjeld til Ole Johan Olsen Invest AS	27 050 356	16 532 700
Sum	<u>76 176 756</u>	<u>54 124 100</u>

Lånene er renteberegnet.

Note 15 - Avsetning for forpliktelser

	2023	2022
Kanalen Eiendom, avsetning for forpliktelser *	1 000 000	1 000 000
Stokke Hageby, garantiavsetning/reklamasjon**	1 860 000	831 472
Kjelle Utvikling, garantiavsetning/reklamasjon**	1 760 000	4 588 347
Sum	<u>4 620 000</u>	<u>6 419 819</u>

*Avsetningen skal dekke opprydningsutgifter av tomt.

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

Penneo document key: JHT1Y0-CVY03-Z8OPW-BASED-Y4H05-VVYLK



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."

Olsen, Andreas Hojem

Styremedlem

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2415229

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-07-03 14:36:04 UTC



Goli, Svein Ramsay

Styreleder

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2633688

IP: 81.167.xxx.xxx

2024-07-04 08:45:59 UTC



Olsen, Ole Johan

Styremedlem

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2078317

IP: 85.165.xxx.xxx

2024-07-04 10:32:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JHTY0-CVY03-Z8OPW-BA5ED-Y4H05-VVYLK

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 2023, 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 2023 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 og daglig leder (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 regnskapsestimatene 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.



Building a better
working world

Tønsberg, 05. juli 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjell Morten Eilertsen
statsautorisert revisor

Permeo document key: 1EF35-058EP-AWSC7-Z540P-0BQBS-5G7YX



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."

Eilertsen, Kjell Morten

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1798284

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-07-05 06:06:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TEF35-058EP-AWSQ7-Z540P-0BQBS-5G7YX

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>



Kanalen Eiendom AS

Årsrapport for 2023

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

Permeo document key: N41G3-26H0L-X2BI4-ESCYW-H2DLG-I3WA2



Kanalen Eiendom AS

Årsberetning 2023

Kanalen Eiendom AS

Adresse: Hauanveien 29, 3213 SANDEFJORD
Org.nr: 988 610 372 MVA

Virksomhetens art

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

Rettvisende oversikt

Selskapet har 11 heleide datterselskaper og 1 tilknyttet selskap. Selskapets inntekter består av utbytte/konsernbidrag fra disse investeringene og avkastning av fordringer på disse selskapene. Det gis konsernbidrag etter behov.

Konsernet har hatt høy aktivitet og ferdigstilt to boligprosjekter i 2023, henholdsvis Stokke Hageby AS og Sørebergs Gate 3 AS, prosjektene har dannet grunnlaget for årets positive resultat i de enkelte selskapene og gjennom utbytter og konsernbidrag til konsernet.

Konsernet har videre ferdigstilt et nytt kontorbygg som ble overlevert til leietaker i Sørebergs Gate 3 AS i 2023, bygget har fortsatt noen ledige arealer som forventes utleid i løpet av 2024. Konsernet har videre ferdigstilt del 1 av nytt kontorbygg i Åshaugveien 62 AS og er 80% ferdig med del 2. Del 1 er fylt opp med leietakere i løpet av 2023 og del 2 har innflytting i løpet av 2024, men har fortsatt noen ledige lokaler som forventes utleid i løpet av 2024.

Selskapets årsresultat ble 13 293 443 kroner. Totalkapitalen var ved utgangen av året 225 650 872 kroner, sammenlignet med 204 070 948 kroner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 18.2 % sammenlignet med 13.6 % i fjor.

Konsernets årsresultat ble 27 319 574 kroner. Totalkapitalen var ved utgangen av året 417 177 057 kroner, sammenlignet med 404 414 529 kroner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 2.3 % sammenlignet med -5.3 % i fjor.

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

Informasjon om markedet, markedsrisiko og markedsutsiktene

Etter styrets oppfatning er eiendomsmarkedet i dag generelt preget av stor usikkerhet. Eiendomsbransjen er spesielt utfordrende knyttet til usikkerhet til forventninger til rentenivå og dens sterke påvirkning på markedet for bolig og næringseiendom. Det oppleves også å være sterk konkurranse blant eiendomsaktørene lokalt for både bolig og næring.

Utviklingen i norsk og internasjonal økonomi og derigjennom rentenivå er generelt usikkert og som venter å påvirke selskapets utsikter fremover. Styret er på tross av uro i selskapets og konsernets omgivelser som gode, med bakgrunn i en attraktiv tomtebank og tilfredsstillende soliditet og likviditet. På denne bakgrunn forventer selskapet og konsernet positive resultater også i tiden fremover.

Omsetning

Selskapet har ingen omsetning, kun inntekter fra investeringen i datterselskaper og tilknyttet selskap.



Kanalen Eiendom AS

Forretningside og strategi

Selskapets forretningside er utvikling, drift og salg av bolig og næringseiendom i distriktet. Strategien er å ha en kontrollert vekst, med fokus på tilfredsstillende resultater.

Årsresultat

Selskapets årsresultat varierer fra år til år, avhengig av ferdigstillelse av prosjekter i datterselskapene og tilknyttet selskap. Ledelsen forventer fortsatt positive resultater fremover.

Kontantstrømmer

Samlet kontantstrøm fra virksomheten i selskapet var på kr. -19,8 mill. (i fjor kr. 3,2 mill.), mens årsresultatet var positivt med kr. 13,3 mill. (i fjor 26,6 mill.). Årsaken til forskjellen er i hovedsak konsernbidrag til datterselskaper, tilleggsutbytte andre finansielle transaksjoner. Se nærmere i kontantstrømanalysen.

Samlet kontantstrøm fra virksomheten i konsernet var på kr. -12,5 mill. (i fjor kr. 8,3 mill.), mens årsresultatet var positivt med kr. 27,3 mill. (i fjor 1,4 mill.). Årsaken til forskjellen er i hovedsak konsernbidrag til datterselskaper, tilleggsutbytte andre finansielle transaksjoner. Se nærmere i kontantstrømanalysen.

Likviditetsbeholdning og likviditetsrisiko

Selskapets likviditetsbeholdning var pr 31.12.2023 kr. 0 (i fjor 6,7 mill.). Selskapets evne til egenfinansiering og investeringer er god. Likviditetsrisikoen er etter ledelsens vurdering tilfredsstillende.

Konsernets likviditetsbeholdning var pr 31.12.2023 kr. 22 670 (i fjor 12,5 mill.). Konsernets evne til egenfinansiering og investeringer er god. Likviditetsrisikoen er etter ledelsens vurdering tilfredsstillende.

Finansiell risiko, målsetning og strategi, gjeld og finansiell stilling

Selskapet og konsernet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder. Målsettingen er å avdempe den finansielle risikoen i størst mulig grad. Selskapets nåværende strategi innbefatter ikke bruk av vesentlige finansielle instrumenter, men dette er gjenstand for løpende vurdering av styret.

Ledelsen vurderer finansiell stiling pr 31.12 som tilfredsstillende.

Kredittrisiko

Selskapets og konsernets kredittrisiko, gjennom tap på utestående fordringer, har historisk vært lav. Usikre tider øker risikoen, men historisk har selskapet hatt minimalt med tap på krav.

Totalkapitalen og egenkapitalen

Totalkapitalen i selskapet var på 225,6 mill. pr. 31.12.2023 (204,1 mill. i fjor) og i konsernet 417,2 mill. (404,4 mill. i fjor).

Selskapet har en egenkapitalandel på 18.6 % (i fjor 13.6 %). Konsernet har en egenkapitalandel på 2.3 % (i fjor -5,3 %). Selskapets likviditet er tilfredsstillende som følge av tilgang på likviditet fra andre selskaper i konsernet og likvide eiere.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.



Kanalen Eiendom AS

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Styrets forslag er at årets resultat i selskapet etter skatt på kr. 13 293 443 disponeres slik:

Ordinært utbytte	kr. 0
Overføring annen egenkapital	<u>kr. 13 293 443</u>
Sum disponert	<u>kr. 13 293 443</u>

Styrets forslag er at årets resultat etter skatt i konsernet på kr. 27 319 574 overføres til annen egenkapital. Forslaget er begrunnet i eiernes ønske om å styrke kapitalstrukturen i konsernet.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger selskapets gode likviditet og forventning om positive resultater fremover.

Likestilling, diskriminering, arbeidsmiljø, sykefravær, skader og uhell

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av tre menn.

Omtale av miljøvirkning og tiltak

Strategien skal bidra til at vi jobber helhetlig, langsiktig og systematisk med miljø og bærekraft. Den skal være synlig og tydelig overfor våre interne og eksterne interessenter hvordan vi som selskap jobber med bærekraft, og hvilke områder vi har fokus på.

Konsernet har daglig energi- og miljø på dagsorden. De siste årene har vi gjennomført mange tiltak for å redusere energiforbruket og gjøre eiendommene våre mer miljøvennlige. I den daglige driften og utvikling av eiendommene vår legger vi følgende prinsipper til grunn for våre vurderinger og beslutninger:

1. Vi jobber langsiktig og systematisk med å utvikle selskapene i en mer bærekraftig retning.
2. Trygge bygg og uterom med høy kvalitet er en viktig del av arbeidet med bærekraft.
3. Ved å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle eiendommene med minst mulig bruk av ressurser og lavest mulig klimagassutslipp skaper vi verdi både for selskapene, for miljøet og for våre omgivelser.
4. Så langt det er mulig måler og evaluerer vi alle bærekraftstiltak vi gjennomfører.
5. Vi har god dialog med samarbeidspartnerne våre om bærekraft og ny teknologi som kan gjøre selskapene mer bærekraftige.
6. Arbeidet med bærekraft er en viktig del av selskapenes ledelses- og styringssystemer.
7. Vi er åpne om vårt arbeid med bærekraft og systematiserer alle viktige forhold innen bærekraft på en systematisk og konsistent måte.
9. Vi arbeider systematisk for å etterleve alle lover og forskrifter.
10. Arbeidet med bærekraft omfatter hele virksomheten, og våre leverandører er kjent med hva våre prinsipper for bærekraft innebærer.

Vi legger vekt på å ha god og tett dialog med våre kunder, leverandører og samarbeidspartnerne, i tillegg til regulerende myndigheter og andre interessenter som er viktige premissgivere for bærekraftig by- og eiendomsutvikling. Gjennom forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendommene våre skal Kanalen Eiendom skape mest mulig verdi med minst mulig klimafotavtrykk.

Vi følger opp energiforbruket på våre eiendommer og jobber systematisk med å bruke minst mulig energi for å oppnå et best mulig inneklima i byggene våre. Når vi rehabiliterer eller bygger nytt, investerer vi i teknologi og løsninger som gir mulighet for mest mulig energieffektiv drift gjennom byggets levetid.



Kanalen Eiendom AS

For å redusere mengden avfall velger vi materialer og tekniske installasjoner med god kvalitet. Vi legger til rette for kildesortering og bidrar dermed til at avfallet kan resirkuleres til nye materialer eller til energi.

Vi unngår i størst mulig grad å bruke produkter og materialer som inneholder helse- og miljøskadelige stoffer. Dette gjør det mulig å bruke materialene om igjen, eller resirkulere dem til nye materialer.

Eiendommene vi eier har stor verdi både økonomisk, for miljøet og for omgivelsene. En av selskapenes viktigste oppgaver er å ta vare på og foredle disse verdiene gjennom profesjonell og bærekraftig forvaltning, drift og vedlikehold.

Åpenhetsloven

Redegjørelse etter Åpenhetsloven er tilgjengelig på selskapets hjemmeside www.formateiendom.no.

Forsikring for styrets medlemmer

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

Sandefjord, 30. juni 2024
Styret for Kanalen Eiendom AS

Andreas Højem Olsen
Styremedlem

Ole Johan Olsen
Styremedlem

Svein Ramsay Goli
Styreleder



Kanalen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3	785 769	542 871
Driftsresultat		<u>-785 769</u>	<u>-542 871</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	21 571 691	41 131 223
Annen finansinntekt		23 428	76 666
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	6 851 974
Annen finanskostnad	5	<u>4 014 905</u>	<u>3 040 690</u>
Netto finansposter		<u>17 580 214</u>	<u>31 315 226</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>16 794 445</u>	<u>30 772 355</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>3 501 002</u>	<u>4 131 593</u>
Årsresultat		<u>13 293 443</u>	<u>26 640 762</u>
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	7	0	35 000 000
Overføringer annen egenkapital	7	<u>13 293 443</u>	<u>-8 359 238</u>
Sum disponert		<u>13 293 443</u>	<u>26 640 762</u>

Penneo document key: N41G3-26H0L-X2BI4-ESCYW-H2DLG-I3WA2



Kanalen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	88 200	55 251
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	89 790 343	77 260 883
Lån til foretak i samme konsern	5	108 465 451	70 097 762
Investeringer i tilknyttet selskap	6	6 600 000	6 600 000
Investeringer i aksjer og andeler		1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>204 856 794</u>	<u>153 959 645</u>
Sum anleggsmidler		<u>204 944 994</u>	<u>154 014 896</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	0	21 075 000
Andre fordringer	5	20 705 878	22 274 271
Sum fordringer		<u>20 705 878</u>	<u>43 349 271</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	0	6 706 781
Sum omløpsmidler		<u>20 705 878</u>	<u>50 056 052</u>
Sum eiendeler		<u>225 650 872</u>	<u>204 070 948</u>

Penneo document key: N41G3-26H0L-X2BI4-ESCYW-H2DLG-I3WA2



Kanalen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 9	540 468	540 468
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	40 611 260	27 317 817
Sum egenkapital		<u>41 151 728</u>	<u>27 858 285</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	41 900 000	46 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	<u>112 007 454</u>	<u>109 723 307</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>153 907 454</u>	<u>156 123 307</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	13 084 029	0
Leverandørgjeld		65 625	0
Annen kortsiktig gjeld	5	<u>17 442 036</u>	<u>20 089 356</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>30 591 690</u>	<u>20 089 356</u>
Sum gjeld		<u>184 499 144</u>	<u>176 212 663</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>225 650 872</u>	<u>204 070 948</u>

31. desember 2023
Sandefjord, 30. juni 2024

Andreas Hojem Olsen
Styremedlem

Ole Johan Olsen
Styremedlem

Svein Ramsay Goli
Styreleder

Penneo document key: N41G3-26H0L-X2BI4-ESCYW-H2DLG-I3WA2



Kanalen Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		16 794 445	37 624 328
Inntektsført konsernbidrag		-20 671 691	-22 253 209
Periodens betalte skatt		0	-697 508
Inntektsført utbytte fra LK Eiendom AS		-900 000	-1 150 000
Gevinst ved salg av aksjer		0	-17 728 014
Endring i varelager, kunder og leverandører		21 140 625	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-34 838 336	3 981 894
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-18 474 957</u>	<u>-222 509</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalt utbytte fra LK Eiendom AS		900 000	1 150 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>900 000</u>	<u>1 150 000</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved økt gjeld til aksjonærer og konsernselskaper		2 284 147	48 082 257
Utbetalinger ved nedbetaling av bankgjeld		-4 500 000	-10 800 000
Utbetalinger av tilleggsutbytte		0	-35 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-2 215 853</u>	<u>2 282 257</u>
Netto endring i likvider i året		-19 790 810	3 209 748
Konter og bankinnskudd per 01.01		6 706 781	3 497 032
Bankbeholdning / kassekreditt pr 31.12		<u>-13 084 029</u>	<u>6 706 780</u>

Permeo document key: N41G3-26H0L-X2BI4-ESCYW-H2DLG-13WA2



Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

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 nyttegjørt.

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 2023

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

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

Styrets leder Svein R Goli har i 2023 via Rams AS, fakturert selskapet for administrative tjenester med kr 98 280 inkl. mva.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023
Revisjon	59 750
Teknisk bistand utarbeidelse av årsrapport	15 625
Teknisk bistand utarbeidelse av skattemelding med vedlegg	15 625
Annen bistand	248 500
Sum	<u>339 500</u>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Pantstillelser

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Langsiktig lån	41 900 000	46 400 000
Byggelån/kassekreditt	13 084 029	0
Sum pantsikret gjeld	<u>54 984 029</u>	<u>46 400 000</u>

<i>Sikret i panteobjekter hos datterselskapene med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Kan. Eiendom II AS, gnr 1003/bnr 310/61 Tbg (20 mill.)	1 728 718	1 728 718
Kanalen Nord AS, gnr 1003/bnr 333/4/5 i Tbg (12 mill.)	3 113 398	2 988 328
Søbergsgate 3 AS, gnr 165/bnr 196/7 i Sfj (200mill.)	125 588 127	65 925 972
Nedre Åsen AS, gnr 43/bnr 9 i Sandefj. (11 mill.)	12 792 933	12 718 321
Kjelle Utvikling AS, gnr 51/bnr 19 Tbg (40 mill.)	10 327 768	9 798 111
Skolegata Garasjer AS, gnr 172/193 (1 mill.)	8 330 334	8 526 334
Sum	<u>161 881 278</u>	<u>101 685 784</u>

Pålydende verdi av panteobligasjonene står i parentes.

Kanalen Eiendom AS har en kausjonserklæring overfor Skolegata Garasjer AS pålydende 1 mill. og en kausjonserklæring overfor Søbergsgate 3 AS pålydende kr. 2 750 000.

**Kanalen Eiendom AS****Noter til regnskapet for 2023****Note 5 - Fordringer og gjeld på konsernselskaper**

	2023	2022
<i>Langsiktige fordringer</i>		
Fordring Nedre Åsen AS	7 836 703	7 681 553
Fordring Sjøbergsgate 3 AS	15 376 748	19 185 492
Fordring Åshaugveien 62 AS	80 908 497	40 185 991
Fordring Kanalen Nord AS	2 661 542	2 500 742
Fordring Kjelle Utvikling AS	1 076 185	0
Fordring Skolegata Garasjer AS	605 776	543 984
Sum	<u>108 465 451</u>	<u>70 097 762</u>
<i>Kortsiktige fordringer</i>		
Til gode konsernbidrag Kanalen Eiendom II AS	0	73 613
Til gode konsernbidrag Kjelle Utvikling AS	0	22 179 596
Til gode konsernbidrag Stokke Hageby AS	20 671 691	0
Andre fordringer	34 187	21 062
Kundefordring Bærefjellveien 10-12 BRL	0	21 075 000
Sum	<u>20 705 878</u>	<u>43 349 271</u>
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>		
Påløpte renter	378 625	122 176
Avsetning for forpliktelser	1 000 000	1 000 000
Skyldig konsernbidrag Sjøbergsgate 1 AS	2 107 372	2 249 989
Skyldig konsernbidrag Åshaugveien 62 AS	11 255 602	6 534 594
Skyldig konsernbidrag Skolegata Garasjer AS	236 834	0
Skyldig konsernbidrag Stokke Hageby	0	10 182 596
Skyldig konsernbidrag Nedre Åsen AS	152 680	0
Skyldig konsernbidrag Kanalen Nord AS	146 096	0
Skyldig konsernbidrag Kjelle Utvikling AS	2 117 559	0
Skyldig konsernbidrag Bærefjellveien 2/4 AS	23 495	0
Skyldig konsernbidrag Bærefjellveien 6/8 AS	23 773	0
Sum	<u>17 442 036</u>	<u>20 089 355</u>
<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>		
Gjeld til Rams AS	38 104 600	26 454 600
Gjeld til AHO Invest AS	5 510 900	5 510 900
Gjeld til Kaupang Invest AS	5 510 900	5 510 900
Gjeld til Kanalen Eiendom II AS	298 831	107 444
Gjeld til Ole Johan Olsen Invest AS	27 050 356	16 532 700
Gjeld til Stokke Hageby AS	35 531 867	30 514 452
Gjeld til Kjelle Utvikling AS	0	25 092 311
Sum	<u>112 007 454</u>	<u>109 723 307</u>

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

Penneo document key: N41G3-26H0L-X2BI4-ESCYW-H2DLG-I3WA2



Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Navn på morselskap

Forretningskontor

Hauanveien 29 3213 SANDEFJORD 3804

Kanalen Eiendom AS

Sandefjord

Datterselskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Stokke Hageby AS	Sandefjord	100 %	100 %	15 321 667	2 901 624	14 544 636
Søbergsgate 3 AS	Sandefjord	100 %	100 %	1 009 344	3 361 823	9 502 919
Kanalen Eiendom II AS	Sandefjord	100 %	100 %	261 681	3 592 806	9 244 748
Åshaugveien 62 AS	Sandefjord	100 %	100 %	-6 206 153	3 611 384	16 678 054
Nedre Åsen AS	Sem	100 %	100 %	-39 875	5 102 672	5 941 657
Kanalen Nord AS	Sem	100 %	100 %	-72 953	559 743	5 502 232
Skolegata Garasjer AS	Sem	100 %	100 %	520	5 256 685	6 568 612
Kjelle Utvikling AS	Sem	100 %	100 %	554 415	17 115 197	15 679 421
Kjelle Bolig III AS	Sem	100 %	100 %	-17 404	667 497	1 442 713
Bærefjellveien 2/4 AS	Sem	100 %	100 %	-8 306	1 724 473	2 372 411
Bærefjellveien 6/8 AS	Sem	100 %	100 %	-8 584	1 679 427	2 312 939
Sum				10 794 352	45 573 331	89 790 342

Selskapet har inntektsført kr. 20 671 691, som konsernbidrag med skattemessig effekt, fra datterselskapet Stokke Hageby AS.

Selskapet har mottatt utbytte fra LK Eiendom AS med kr. 900 000.

Tilknyttet selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
LK Eiendom AS	Sandefjord	50 %	50 %	2 704 832	12 489 976	6 600 000

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	540 468	27 317 817	27 858 285
Årsresultat	0	13 293 443	13 293 443
Egenkapital 31.12.	540 468	40 611 260	41 151 728

Penneo document key: N41G3-26H0L-X2BI4-ESCYW-H2DLG-I3WA2



Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2023	2022
Betalbar skatt	3 533 951	4 172 781
Endring utsatt skatt	-32 949	-41 188
Årets totale skattekostnad	<u>3 501 002</u>	<u>4 131 593</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	16 794 445	30 772 355
Permanente forskjeller	-7 806	-851
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	0	6 851 974
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	27 000	34 500
Tilbakeføring av inntektsført utbytte fra LK Eiendom AS	-900 000	-1 150 000
Resultatført konsernbidrag	-20 671 691	-22 253 209
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	0	-17 728 014
Endring i midlertidige forskjeller	<u>149 772</u>	<u>187 215</u>
Alminnelig inntekt	-4 608 280	-3 286 030
Mottatt konsernbidrag	20 671 691	22 253 209
Ytet konsernbidrag	-16 063 411	-18 967 179
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2023	2022
Gevinst- og tapskonto	599 089	748 861
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-1 000 000	-1 000 000
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-400 911</u>	<u>-251 139</u>

Utsatt skattefordel (22 %) -88 200 -55 251

Penneo document key: N41G3-26H0L-X2BI4-ESCYW-H2DLG-I3WA2



Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
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 %
Kaupang Invest AS	5 000	50 %	50 %
Sum	10 000	100 %	100 %

Styrets leder Svein Ramsay Goli eier indirekte 50,0 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS gjennom Rams AS. Styremedlem Andreas Hojem Olsen eier 30,0 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS indirekte gjennom Kaupang Invest AS.



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."

Olsen, Andreas Højem

Styremedlem

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2415229

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-07-03 14:36:04 UTC



Goli, Svein Ramsay

Styreleder

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2633688

IP: 81.167.xxx.xxx

2024-07-04 08:45:59 UTC



Olsen, Ole Johan

Styremedlem

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2078317

IP: 85.165.xxx.xxx

2024-07-04 10:32:10 UTC



Penneo DokumentID: N4TG3-26H0L-X2BI4-ESCYW-HZDLG-1BWA2

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>