



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 16.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 18.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	689 137	634 882
Sum kostnader		689 137	634 882
Driftsresultat		-689 137	-634 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	30 717 194	1 519 959
Annen finansinntekt	6	227 924	17 330 714
Sum finansinntekter		30 945 118	18 850 673
Annen finanskostnad	5	2 226 537	2 722 777
Sum finanskostnader		2 226 537	2 722 777
Netto finans		28 718 581	16 127 896
Ordinært resultat før skattekostnad		28 029 444	15 493 014
Skattekostnad på ordinært resultat	7	5 552 857	-608 901
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 476 587	16 101 915
Årsresultat	10	22 476 587	16 101 915
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	8	68 000 000	
Overføringer annen egenkapital	8	-45 523 413	16 101 915
Sum overføringer og disponeringer		-113 523 413	16 101 915



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		426 680
Sum immaterielle eiendeler			426 680
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	76 057 731	76 057 731
Investeringer i tilknyttet selskap	6	6 600 000	10 250 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	1 000	1 000
Andre fordringer	5	29 575 703	60 391 812
Sum finansielle anleggsmidler		112 234 434	146 700 543
Sum anleggsmidler		112 234 434	147 127 223
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	5	30 778 474	20 841 835
Sum fordringer		30 778 474	20 841 835
Sum omløpsmidler		30 778 474	20 841 835
SUM EIENDELER		143 012 908	167 969 058
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	540 468	540 468
Sum innskutt egenkapital		540 468	540 468
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	15 454 217	68 634 961



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		15 454 217	68 634 961
Sum egenkapital	10	15 994 685	69 175 429
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	37 421	
Sum avsetninger for forpliktelser		37 421	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	57 200 000	27 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	53 219 366	57 995 061
Sum annen langsiktig gjeld		110 419 366	85 595 061
Sum langsiktig gjeld		110 456 787	85 595 061
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 666 999	12 075 834
Leverandørgjeld		-3 107	-3 107
Betalbar skatt	7	2 928 997	
Annen kortsiktig gjeld	5	10 968 547	1 125 841
Sum kortsiktig gjeld		16 561 436	13 198 568
Sum gjeld		127 018 223	98 793 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		143 012 908	167 969 058



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	112 231 591	
Annen driftsinntekt	2	6 228 156	
Sum inntekter		118 459 747	
Kostnader			
Varekostnad		81 020 155	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7,8	1 317 852	
Annen driftskostnad	4	12 806 964	
Sum kostnader		95 144 971	
Driftsresultat		23 314 776	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	9	1 300 114	
Annen finansinntekt		4 338 307	
Sum finansinntekter		5 638 421	
Annen finanskostnad		4 113 969	
Sum finanskostnader		4 113 969	
Netto finans		1 524 452	
Ordinært resultat før skattekostnad		24 839 228	0
Skattekostnad på ordinært resultat	13	5 131 725	
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 707 503	0
Årsresultat		19 707 503	0
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	14	68 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital	14	-48 292 497	
Sum overføringer og disponeringer		19 707 503	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	13	0	
Goodwill	8	358 572	
Sum immaterielle eiendeler		358 572	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	33 916 469	
Sum varige driftsmidler		33 916 469	
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	6 323 280	
Investeringer i aksjer og andeler	9	1 000	
Sum finansielle anleggsmidler		6 324 280	
Sum anleggsmidler		40 599 321	0
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter under utvikling	11,12	77 856 065	
Sum varer		77 856 065	
Fordringer			
Kundefordringer		98 513	
Andre fordringer		349 588	
Sum fordringer		448 101	
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		6 160 000	
Sum investeringer		6 160 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	21 503	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 503	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		84 485 669	0
SUM EIENDELER		125 084 990	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	14,15	540 468	
Sum innskutt egenkapital		540 468	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-13 380 551	
Sum opptjent egenkapital		-13 380 551	
Sum egenkapital		-12 840 083	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	13	160 902	
Sum avsetninger for forpliktelser		160 902	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5,6,12	91 515 211	
Langsiktig konserngjeld	5,6	24 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		115 515 211	
Sum langsiktig gjeld		115 676 113	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	2 666 999	
Leverandørgjeld		8 048 188	
Betalbar skatt	13	2 928 997	
Annen kortsiktig gjeld	10,12	8 604 776	
Sum kortsiktig gjeld		22 248 960	
Sum gjeld		137 925 073	0



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		125 084 990	0



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
 - Balanse
 - Kontantstrømoppstilling
 - Noter

Penneo Dokumentnr: IWECC-TOO5D-SPIHE-LZZTP-OS7Y3-HF546



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	112 231 591	4 640 000
Annen driftsinntekt	2	6 228 156	24 276 062
Sum driftsinntekter		<u>118 459 747</u>	<u>28 916 062</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		81 020 155	4 462 227
Avskrivning	7, 8	1 317 852	1 240 361
Annen driftskostnad	4	12 806 964	12 149 490
Sum driftskostnader		<u>95 144 971</u>	<u>17 852 078</u>
Driftsresultat		<u>23 314 776</u>	<u>11 063 984</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i tilknyttet selskap	9	1 300 114	803 327
Annen finansinntekt		4 338 307	37 634
Annen finanskostnad		4 113 969	3 591 453
Netto finansposter		<u>1 524 452</u>	<u>-2 750 492</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>24 839 228</u>	<u>8 313 492</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	13	5 131 725	-2 569 776
Årsresultat		<u>19 707 503</u>	<u>10 883 268</u>
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	14	68 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	14	-48 292 497	10 883 268
Sum disponert		<u>19 707 503</u>	<u>10 883 268</u>

Pennneo Dokumentnr: IWECC-TOO5D-SPIHE-LZTTP-OS7Y3-HF546



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	13	0	1 811 710
Goodwill	8	358 572	471 805
Sum immaterielle eiendeler		<u>358 572</u>	<u>2 283 515</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	33 916 469	33 154 095
Sum varige driftsmidler		<u>33 916 469</u>	<u>33 154 095</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	6 323 280	8 673 166
Investeringer i aksjer og andeler	9	1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>6 324 280</u>	<u>8 674 166</u>
Sum anleggsmidler		<u>40 599 321</u>	<u>44 111 776</u>
Omløpsmidler			
Boligprosjekter under utvikling	11, 12	77 856 065	84 180 683
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		98 513	102 482
Andre fordringer		349 588	28 539 298
Sum fordringer		<u>448 101</u>	<u>28 641 780</u>
<i>Investeringer</i>			
Andre finansielle instrumenter		6 160 000	0
Sum investeringer		<u>6 160 000</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	21 503	33 608
Sum omløpsmidler		<u>84 485 669</u>	<u>112 856 071</u>
Sum eiendeler		<u>125 084 990</u>	<u>156 967 847</u>

Pennneo Dokumentnøkkel: IWECC-TOO5D-SPIHE-LZZTP-OS7Y3-HF546



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	14, 15	540 468	540 468
Sum innskutt egenkapital		540 468	540 468
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	14	-13 380 551	34 911 946
Sum opptjent egenkapital		-13 380 551	34 911 946
Sum egenkapital		-12 840 083	35 452 414
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	13	160 902	-230 116
Sum avsetning for forpliktelser		160 902	-230 116
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6, 12	91 515 211	52 213 722
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6	24 000 000	39 137 748
Sum annen langsiktig gjeld		115 515 211	91 351 470
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	2 666 999	12 075 834
Leverandørgjeld		8 048 188	3 242 483
Betalbar skatt	13	2 928 997	3 141
Annen kortsiktig gjeld	10, 12	8 604 776	15 072 621
Sum kortsiktig gjeld		22 248 960	30 394 079
Sum gjeld		137 925 073	121 515 433
Sum egenkapital og gjeld		125 084 990	156 967 847

31. desember 2020
Tønsberg, 30. juni 2021

Andreas Hojem Olsen
Styremedlem

Ole Johan Olsen
Styremedlem

Svein Ramsay Goli
Styreleder

Pennneo Dokumentnøkkel: IWECC-TOO5D-SPIHE-LZZTP-OS7Y3-HF546



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Note

2020

2019

Pennco Dokumentnr: IWECC-TOO5D-SPIHE-LZZTP-OS7Y3-HF546



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		24 839 228	8 313 492
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		-1 300 114	-803 327
Periodens betalte skatt		-3 141	-6 235 823
Gevinst ved salg av anleggsmidler		-227 923	-18 989 181
Ordinære avskrivninger		1 204 619	1 240 361
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		11 134 294	-11 555 627
Endring i andre tidsavgrensningsposter		21 835 095	-22 090 138
Uсолgte brl -?		-6 160 000	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>51 322 058</u>	<u>-50 120 243</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-1 966 992	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		227 923	0
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		0	20 321 876
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	-7 416 525
Innbetaling av utbytte		<u>3 650 000</u>	<u>1 000 000</u>
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>1 910 931</u>	<u>13 905 351</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		39 301 489	9 013 924
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-15 137 748	-844 932
Netto endring i kassekreditt		-9 408 835	12 072 628
Utbetalinger av utbytte		-68 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-53 245 094</u>	<u>20 241 620</u>
Netto endring i likvider i året		-12 105	-15 973 272
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		<u>33 608</u>	<u>16 018 142</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>21 503</u>	<u>44 870</u>

Penneo Dokumentnr: IWECC-TOO5D-SPIHE-LZZTP-OS7Y3-HF546



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

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, Sjøbergsgate 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 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 2020

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 tilsvare differansen mellom nåverdi og nominell verdi av utsatt skatt på merverdier.

Pensjoner

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

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

	2020	2019
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Salg av leiligheter/prosjekter	112 231 591	4 640 000
Leieinntekter	6 228 156	5 286 881
Gevinst ved salg av prosjekt Kjelle Bolig I AS	0	18 989 181
	<u>118 459 747</u>	<u>28 916 062</u>

Note 3 - Bankinnskudd

Konsernet har ingen budne midler pr 31.12.



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 - 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 2020 via Rams AS fakturert Kanalen Eiendom AS for administrative tjenester med kr. 150 567 inkl.mva.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020
Lovpålagt revisjon	128 125
Tek.bistand årsregnskap og skattemelding	49 750
Bistand konsernregnskap	72 500
Andre tjenester	100 629
Sum	<u>351 004</u>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5 - Gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2020	2019
Åshaugveien 62 AS	3 406 248	4 000 000
Skolegata Garasjer AS	<u>2 125 000</u>	<u>2 375 000</u>
Sum	<u>5 531 248</u>	<u>6 375 000</u>

Gjeld til kredittinstitusjoner i Stokke Hageby AS forfaller med MNOK 0,25 pr solgte enhet. Beløpet er da innbetalt direkte fra eiendomsmegler til banken. Gjeld utgjør kr. 16 250 000 pr 31.12.19.

Note 6 - Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld	2020	2019
Gjeld til Rams AS	12 000 000	14 914 256
Gjeld til AHO Invest AS	2 400 000	1 000 000
Gjeld til Kaupang Invest AS	2 400 000	1 000 000
Gjeld til Ole Johan Olsen Invest AS	<u>7 200 000</u>	<u>22 223 492</u>
Sum	<u>24 000 000</u>	<u>39 137 748</u>

Lånene er renteberegnet med 6%.



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Tekniske installasjoner	Bolig med tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	10 368 433	32 714 407	300 787	1 074 937	53 009 357
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	1 966 992	0	0	1 966 992
Anskaffelseskost 31.12.	10 368 433	34 681 399	300 787	1 074 937	54 976 349
Akk.avskrivning 31.12.	0	-19 733 060	-202 559	0	-21 059 881
Balanseført pr. 31.12.	10 368 433	14 948 339	98 228	1 074 937	33 916 468
Årets avskrivninger	0	1 008 619	30 000	0	1 204 619
Økonomisk levetid	0 år	15 - 50 år	10 år	0	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær		

Note 8 - Immaterielle eiendeler

	Goodwill
Anskaffelseskost pr 01.01.	566 166
Anskaffelseskost 31.12.	566 166
Akk.avskrivninger 31.12.	-207 594
Balanseført verdi pr.31.12.	358 572
Årets avskrivninger	113 233

Note 9 - Tilknyttet selskap m.v.

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
LK Eiendom AS	Sandefjord	50 %	50 %	1 917 286	9 999 304	6 323 280

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 31.12.2020

Inngående balanse 01.01.2020	8 673 166
Årets resultatandel	1 300 114
Mottatt utbytte	-3 650 000
Utgående balanse 31.12.2020	6 323 280

Konsernet har 1000 aksjer i Pulserende Kystperle AS. Aksjene ble i 2016 nedskrevet til kr. 1 000.



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Pennco Dokumentnr: IWECC-TOO5D-SPIHE-LZZTP-OS7Y3-HF546



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 10 - Avsetning for forpliktelser

	2020	2019
Kanalen Eiendom, avsetning for forpliktelser *	1 000 000	1 000 000
Stokke Hageby, garantiavsetning/reklamasjon**	2 043 800	2 000 000
Kjelle Utvikling, garantiavsetning/reklamasjon**	3 031 856	1 912 459
Sum	<u>6 075 656</u>	<u>4 912 459</u>

*Avsetningen skal dekke opprydningsutgifter av tomt.

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

Note 11 - Prosjekter i arbeid

	2020	2019
Aktiverte kostnader IB	76 092 595	66 178 509
Årets aktiverte kostnader	74 865 381	23 068 436
Kostnader solgte enheter	-81 190 000	-4 462 227
Kostnader Kjelle Bolig I AS	0	-8 692 123
Merverdi Sjøbergs gate 3	8 088 088	8 088 088
Sum aktiverte kostnader UB	<u>77 856 064</u>	<u>84 180 683</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, Nedre Åsen AS, Sjøbergs gate 3 AS, Kjelle Bolig II AS og Kjelle Bolig III AS.

Prosjektet Kjelle Bolig I er solgt og salgsgevinsten er presentert netto under annen driftsinntekt.

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. 31.12.20.



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 12 - Pant og garantier

<i>Garantiansvar</i>	2020	2019
Nedre Åsen AS, Garanti overfor kjøpere 1)	7 117 500	7 117 500
Kjelle Utvikling AS, Forskuddsgaranti 2)	5 602 000	9 060 650
Stokke Hageby AS, Garanti overfor kjøpere	8 022 745	2 000 000
Sum garantiansvar	<u>20 742 245</u>	<u>18 178 150</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.

2) De som har tegnet seg for kjøp av eiendom til Kjelle Utvikling AS (byggetrinn 2) har en kontraktgaranti og forskuddsgaranti (tilsvarende innbetalt forskudd). Rammen utgjør MNOK 5,5 i 2020.

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Langsiktig lån DNB	17 200 000	27 600 000
Pantelån DNB	4 156 232	4 749 984
Valutalån Nordea*	16 250 000	16 250 000
Lån DNB**	3 375 000	3 625 000
Kassekreditt DNB (Limit 15 mill)	2 666 999	12 075 834
Langsiktig lån DNB (tomtefinansiering fra 2020)***	40 000 000	0
Byggelån Nordea (limit 20 mill.)	10 533 979	-11 262
Sum pantsikret gjeld	<u>94 182 210</u>	<u>64 289 556</u>

Selskapet har i 2020 tatt opp et pantelån på 40 mill. i DNB som skal nedbetales over 3 år. Tilbakebetaling skal skje over 3 år med kr. 400 000 for hver solgt bolig i prosjektene til Kanalen Nord AS, Kanalen Eiendom IIAS, Sjøbergsgate 3 AS, Nedre Åsen AS og Kjelle Utvikling AS. For Kjelle Utvikling AS gjelder dette etter at løpende avtale om nedbetaling kr. 400 000 pr leilighet på tomtelån på 27,6 mill. er ferdig.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020	2019
Kanalen Eiendom II AS, gnr 1003/310 (3,2mill)	1 728 718	2 128 718
Kanalen Nord AS, gnr 1003/333/4/5 (12 mill)	2 560 000	2 560 000
Åshaugveien 62 AS, gnr 14 og 58/104/71/84 (20 mill)	19 629 384	18 271 011
Sjøbergsgate 1 AS, gnr 165/196 (12 mill)	6 428 858	6 003 989
Nedre Åsen AS, gnr 43/9 (11 mill)	11 230 215	10 293 866
Skolegata Garasjer AS, gnr 172/193	8 923 429	9 119 429
Kjelle Utvikling AS, gnr 59/19 (200mill)	15 269 070	35 315 222
Stokke Hageby AS, gnr 58/10 og 327 (56 mill)	21 751 830	9 391 516
Sum	<u>87 521 504</u>	<u>93 083 751</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 2020

Note 13 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	11 283 061	3 141
Endring utsatt skatt	1 203 657	-2 572 917
Skatteeffekt av konsernbidrag	-7 354 993	0
Årets totale skattekostnad	<u>5 131 725</u>	<u>-2 569 776</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	24 839 228	8 313 492
Permanente forskjeller	-87	
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-227 924	0
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	30 000
Resultatført konsernbidrag	30 717 194	0
Overskuddsandel av investering TS	-1 300 114	-803 327
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	-18 989 181
Endring i midlertidige forskjeller	1 770 340	-539 000
Alminnelig inntekt	55 798 637	-11 988 016
Avskrivning konserngoodwill	113 233	0
Anvendt fremførbart underskudd	-11 902 318	0
Mottatt konsernbidrag	-30 717 194	0
Årets skattegrunnlag	<u>13 292 358</u>	<u>-11 988 016</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	2 924 319	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	6 057 326	-1 704 574
Gevinst- og tapskonto	1 170 095	1 462 619
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-6 434 969	-5 283 341
Sum	<u>792 452</u>	<u>-5 525 296</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-61 074	-11 942 130
Merverdi eiendom	0	8 088 088
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	731 378	-9 379 338
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	0	-98 309
Sum	<u>731 378</u>	<u>-9 281 029</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	160 903	-2 041 826

Penneo Dokumentnr: IWECE-TOO5D-SPIHE-LZZTP-OS7Y3-HF546



Konsernet Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 14 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	540 468	34 911 946	35 452 414
Årsresultat	0	19 707 503	19 707 503
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	-68 000 000	-68 000 000
Egenkapital 31.12.2020	540 468	-13 380 551	-12 840 083

Note 15 - 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	10 000	100 %	100 %

Styrets leder Svein Ramsay Goli eier indirekte 33,3 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS gjennom Rams AS. Styremedlem Ole Johan Olsen eier 30,16 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS indirekte gjennom Ole Johan Olsen Invest AS og Kaupang Invest AS. Styremedlem Andreas Hojem Olsen eier 14,92 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS indirekte gjennom AHO Invest AS og 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."

Andreas Højem Olsen

Styremedlem

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-2415229

IP: 86.62.xxx.xxx

2021-06-30 04:59:11Z



Ole Johan Olsen

Styremedlem

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-2078317

IP: 109.189.xxx.xxx

2021-06-30 08:59:51Z



Svein Ramsay Goli

Styreleder

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-2633688

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-07-01 04:13:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: IWECC-TOO5D-SPHIE-LZTTP-OS7Y3-HF546

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Åslyveien 21, NO-3170 Sem
Postboks 2427, NO-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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kanalen Eiendom AS som består selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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 uttalelse 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 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, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, 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 interne kontroll;
- ▶ vurderer 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 evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Tønsberg, 02.juli 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Morten Mobråthen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Kanalen Eiendom AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneco Dokument nr: 07J7I-YA3QP-FBINX-04E1G-GIW82-QDBO3



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."

Morten Mobraåthen

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-470218

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-07-02 06:50:32Z



Morten Mobraåthen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-470218

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-07-02 06:50:32Z



Penneo Dokumentnøkkel: 07J7H-YA3QP-FBINX-04E1G-GIW82-QDB03

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Kanalen Eiendom AS

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: OA7XO-WCQGY-8UAJF-BE0CA-MHKQQ-PUEXM



Kanalen Eiendom AS

Årsberetning 2020

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 10 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 22 476 587 kroner. Totalkapitalen var ved utgangen av året 143 012 908 kroner, sammenlignet med 167 969 058 kroner året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var 11.2 % sammenlignet med 41.2 % i fjor.

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

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

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av tre menn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Covid-19

Selskapet har på tidspunktet for avleggelse av årsregnskap ikke påvirket drift som følge av virusutbruddet. Det kan dog ikke utelukkes at utviklingen av virusutbruddet kan få effekt på selskapets virksomhet. Styret følger utvikling nøye, og vil søke raske tilpasninger av virksomheten og dets finansiering til de til enhver tid rådende forhold.



Kanalen Eiendom AS

Konsernforhold

Virksomhetens art

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

Utvikling i resultat og stilling

Konsernet har hatt en omsetning og driftsresultat på henholdsvis MNOK 112,2 og MNOK 23,3 i 2020. Kjelle Utvikling AS har ferdigstilt og solgt byggetrinn 2 til Eikekrona Borettslag. Videre er byggetrinn 4 ferdigstilt og 5 av 6 boenheter solgt og overlevert samme år. Selskapet har i løpet av året ervervet og solgt 18 andeler av totalt 20 andeler i Eikekrona Borettslag. Gevinst ved salget er bokført under finansposter. I Stokke Hageby AS er det solgt en boenhet i 2020. I 2019 var det kun salg av en boenhet i Kjelle Utvikling AS. Årsresultatet vil variere avhengig av ferdigstillingen av de enkelte prosjektene. Styret forventer at inntektene vil fortsette å øke når øvrige prosjekter i datterselskapene ferdigstilles og realiseres.

Konsernet har en solid egenkapital og god likviditet. Dette forventer styret vil fortsette fremover. Dessuten har selskapet en forsiktig utbyttepolitikk overfor aksjonærene som gjør at konsernets stilling fortsatt forventes å være solid.

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

Når det gjelder konsernets likviditet anser styret den som tilfredsstillende.

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 2020 er satt opp under denne forutsetningen.

Finansiell markedsrisiko

Gjeld til eksterne utgjør ca 82% 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 forurenses ikke det ytre miljø.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Konsernet har ikke hatt noen vesentlige forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2020.



Kanalen Eiendom AS

Covid-19

Konsernet har på tidspunktet for avleggelse av årsregnskap ikke påvirket drift som følge av virusutbruddet. Det kan dog ikke utelukkes at utviklingen av virusutbruddet kan få effekt på konsernets virksomhet. Styret følger utvikling nøye, og vil søke raske tilpasninger av virksomheten og dets finansiering til de til enhver tid rådende forhold.

Anvendelse av overskudd

Konsernet overskudd kr. 19 707 503 foreslås disponert som følger:

Tilleggsutbytte	68 000 000
Overført annen egenkapital	<u>-48 292 497</u>
Totalt disponert	<u>19 707 503</u>

Tønsberg, 30. juni 2021
Styret for Kanalen Eiendom AS

Andreas Hojem Olsen
Styremedlem

Ole Johan Olsen
Styremedlem

Svein Ramsay Goli
Styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: OA7XO-WCQGY-8UAJF-BE0CA-MHKQO-PUEXM



Kanalen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3	<u>689 137</u>	<u>634 882</u>
Driftsresultat		<u>-689 137</u>	<u>-634 882</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	30 717 194	1 519 959
Annen finansinntekt	6	227 924	17 330 714
Annen finanskostnad	5	<u>2 226 537</u>	<u>2 722 777</u>
Netto finansposter		<u>28 718 581</u>	<u>16 127 896</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>28 029 444</u>	<u>15 493 014</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>5 552 857</u>	<u>-608 901</u>
Årsresultat	10	<u>22 476 587</u>	<u>16 101 915</u>
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	8	68 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	8	<u>-45 523 413</u>	<u>16 101 915</u>
Sum disponert		<u>22 476 587</u>	<u>16 101 915</u>

Penneo Dokumentnøkkel: OA7XO-WCQGY-8UAJF-BE0CA-MHKQO-PUEXM



Kanalen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	7	0	426 680
Sum immaterielle eiendeler		0	426 680
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	76 057 731	76 057 731
Investeringer i tilknyttet selskap	6	6 600 000	10 250 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	1 000	1 000
Andre fordringer	5	29 575 703	60 391 812
Sum finansielle anleggsmidler		112 234 434	146 700 543
Sum anleggsmidler		112 234 434	147 127 223
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	5	30 778 474	20 841 835
Sum fordringer		30 778 474	20 841 835
Sum omløpsmidler		30 778 474	20 841 835
Sum eiendeler		143 012 908	167 969 058

Penneo Dokumentnøkkel: OA7XO-WCQGY-8UAJF-BE0CA-MHKQQ-PUEXM



Kanalen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	540 468	540 468
Sum innskutt egenkapital		540 468	540 468
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	15 454 217	68 634 961
Sum opptjent egenkapital		15 454 217	68 634 961
Sum egenkapital	10	15 994 685	69 175 429
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	37 421	0
Sum avsetning for forpliktelser		37 421	0
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	57 200 000	27 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	53 219 366	57 995 061
Sum annen langsiktig gjeld		110 419 366	85 595 061
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 666 999	12 075 834
Leverandørgjeld		-3 107	-3 107
Betalbar skatt	7	2 928 997	0
Annen kortsiktig gjeld	5	10 968 547	1 125 841
Sum kortsiktig gjeld		16 561 436	13 198 568
Sum gjeld		127 018 223	98 793 629
Sum egenkapital og gjeld		143 012 908	167 969 058

31. desember 2020
Tønsberg, 30. juni 2021

Andreas Hojem Olsen
Styremedlem

Ole Johan Olsen
Styremedlem

Svein Ramsay Goli
Styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: OA7XO-WCQGY-8UAJF-BE0CA-MHKQO-PUEXM



Kanalen Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		28 029 444	15 493 015
Periodens betalte skatt		0	-6 235 823
Gevinst ved salg av aksjer		-227 923	-17 315 236
Endring i varelager, kunder og leverandører		0	32 555
Endring i andre tidsavgrensningsposter		25 538 226	-35 233 055
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>53 339 747</u>	<u>-43 258 544</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av aksjer		227 923	20 321 876
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap		0	-7 416 525
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>227 923</u>	<u>12 905 351</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		29 600 000	2 351 553
Netto endring i kassekreditt		-9 408 835	0
Utbetalinger av tilleggsutbytte		-68 000 000	0
Tilbakebetaling av innbetalt kapital		3 650 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-44 158 835</u>	<u>2 351 553</u>
Netto endring i likvider i året		9 408 835	-28 001 640
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		<u>-12 075 834</u>	<u>15 925 806</u>
Kassekreditt pr 31.12		<u>-2 666 999</u>	<u>-12 075 834</u>

Penneo Dokumentnøkkel: OA7XO-WCQGY-8UAJF-BE0CA-MHKQO-PIEXM



Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

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 spesifisert 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 nyttgjort.

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 2020

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

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.
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 2020 via Rams AS, fakturert selskapet for administrative tjenester med kr 150 567 inkl. mva. Styremedlem Ole Johan Olsen har i 2020 via Format Eiendom AS der han er deleier, fakturert selskapet for administrative tjenester med kr 142 969 inkl. mva.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2020
Revisjon	63 125
Teknisk bistand utarbeidelse av årsrapport	9 875
Teknisk bistand utarbeidelse av skattemelding med vedlegg	9 875
Teknisk bistand utarbeidelse av konsernregnskap	72 500
Annen bistand	38 125
Sum	<u>193 500</u>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 - Pantstillelser

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Langsiktig lån DNB*	17 200 000	27 600 000
Kassekreditt DNB (limit 15 mill.)	2 666 999	12 075 834
Langsiktig lån DNB (tomtefinansiering fra 2020)*	40 000 000	0
Sum pantsikret gjeld	<u>59 866 999</u>	<u>39 675 834</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 tomte lån bokført til MNOK 17,2 er ferdig nedbetalt.

<i>Sikret i panteobjekter hos datterselskapene med bokførte verdier:</i>	2020	2019
Kan. Eiendom II AS, gnr 1003/bnr 310/61 Tbg (20 mill)	1 728 718	2 128 718
Kanalen Nord AS, gnr 1003/bnr 333/4/5 i Tbg (6 mill).	2 560 000	2 560 000
Åshaugv. 62 AS, gnr 14/bnr 84/104/58/71 Tbg (30 mill.)	19 629 384	18 271 011
Søbergsgate 3 AS, gnr 165/bnr 196/7 i Sfj (16 mill.)	6 428 858	6 003 989
Nedre Åsen AS, gnr 43/bnr 9 i Sandefj. (11 mill.)	11 230 215	10 293 866
Åshaugveien 62 AS, 100 % av aksjene (16,6 mill.)	7 898 685	7 898 685
Kjelle Utvikling AS, gnr 51/bnr 19 Tbg (40mill)	<u>15 269 070</u>	<u>35 315 222</u>
Sum	<u>64 744 930</u>	<u>82 471 491</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 2020****Note 5 - Fordringer og gjeld**

<i>Langsiktige fordringer</i>	2020	2019
Fordring Nedre Åsen AS	6 810 439	5 836 189
Fordring Sjøbergsgate 3 AS	7 153 295	6 385 895
Fordring Åshaugveien 62 AS	10 766 034	10 689 893
Fordring Kanalen Nord AS	4 779 763	3 934 732
Fordring Kjelle Utvikling AS	0	33 545 103
Fordring Skolegata Garasjer AS	66 172	0
Sum	<u>29 575 703</u>	<u>60 391 812</u>

<i>Kortsiktige fordringer</i>	2020	2019
Til gode konsernbidrag Kanalen Eiendom II AS	2 561 260	0
Til gode konsernbidrag Kjelle Utvikling AS	26 245 938	0
Til gode konsernbidrag Åshaugveien 62 AS	1 909 996	479 741
Til gode konsernbidrag fra Skolegata Garasjer AS	40 218	40 218
Fordring Eikekrona Borettslag	0	20 321 876
Andre forskuddsbetalte kostnader	21 062	0
Sum	<u>30 778 474</u>	<u>20 841 835</u>

<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2020	2019
Påløpte renter	151 456	125 840
Avsetning for forpliktelser	1 000 000	1 000 000
Skyldig konsernbidrag Sjøbergsgate 1 AS	544 777	0
Skyldig konsernbidrag Skolegata Garasjer AS	35 236	0
Skyldig konsernbidrag Stokke Hageby	3 077 620	0
Skyldig konsernbidrag Nedre Åsen AS	776 947	0
Skyldig konsernbidrag Kanalen Eiendom II AS	2 561 260	0
Skyldig konsernbidrag Kanalen Nord AS	2 821 250	0
Sum	<u>10 968 546</u>	<u>1 125 840</u>

<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>	2020	2019
Gjeld til Rams AS	12 000 000	14 914 256
Gjeld til AHO Invest AS	2 400 000	1 000 000
Gjeld til Kaupang Invest AS	2 400 000	1 000 000
Gjeld til Kanalen Eiendom II AS	788 657	977 357
Gjeld til Ole Johan Olsen Invest AS	7 200 000	22 223 492
Gjeld til Stokke Hageby AS	17 975 578	17 588 578
Gjeld til Kjelle Utvikling AS	10 415 730	0
Gjeld til Sjøbergsgate 3 AS	39 400	187 300
Gjeld til Skolegata Garasjer AS	0	104 078
Sum	<u>53 219 365</u>	<u>57 995 061</u>

Mellomværender med datterselskaper er ikke renteberegnet. Mellomværender med øvrige selskaper er renteberegnet med 6%. Samlede kostnadsførte renter utgjør kr. 2 226 537.

Penneo Dokumentnøkkel: OA7XO-WOQGY-8UAJF-BE0CA-MHKQO-PUEXM



Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Datterselskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Stokke Hageby AS	Sandefjord	100 %	100 %	-1 034 517	7 567 387	14 558 349
Søbergsgate 3 AS	Sandefjord	100 %	100 %	-446 468	711 309	7 859 169
Kanalen Eiendom II AS	Sandefjord	100 %	100 %	-426 890	3 125 413	9 244 748
Åshaugveien 62 AS	Sandefjord	100 %	100 %	1 460 289	504 791	7 898 685
Nedre Åsen AS	Sem	100 %	100 %	-70 415	4 822 410	5 822 567
Kanalen Nord AS	Sem	100 %	100 %	-539 116	559 743	5 388 277
Skolegata Garasjer AS	Sem	100 %	100 %	-49 648	5 377 836	6 383 881
Kjelle Utvikling AS	Sem	100 %	100 %	21 570 421	16 123 149	14 027 725
Kjelle Bolig II AS	Sem	100 %	100 %	-8 292	1 320 722	3 431 616
Kjelle Bolig III AS	Sem	100 %	100 %	-8 292	719 643	1 442 713
Sum				20 447 072	40 832 403	76 057 730

Selskapet har inntektsført kr. 28 155 934 i konsernbidrag med skattemessig effekt fra datterselskapene Åshaugveien 62 AS (kr. 1 909 996) og Kjelle Utvikling AS (kr. 26 245 938). Videre har selskapet inntektsført kr. 2 561 260 i konsernbidrag uten skattemessig effekt fra datterselskapet Kanalen Eiendom II AS.

Selskapet har mottatt et restoppgjør vedr. et tidligere salg av aksjer i Rambergveien 9 AS på kr. 227 924.

Tilknyttet selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
LK Eiendom AS	Sandefjord	50 %	50 %	1 917 286	9 999 304	6 600 000

**Kanalen Eiendom AS****Noter til regnskapet for 2020****Note 7 - Skatt**

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	5 088 756	0
Endring utsatt skatt	464 101	-608 901
Årets totale skattekostnad	<u>5 552 857</u>	<u>-608 901</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	28 029 444	15 493 015
Permanente forskjeller	0	24 492
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	30 000
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	0	-1 000 000
Resultatført konsernbidrag	-30 717 194	-519 959
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	-227 924	-17 315 236
Endring i midlertidige forskjeller	292 524	365 655
Alminnelig inntekt	<u>-2 623 150</u>	<u>-2 922 033</u>
Anvendt fremførbart underskudd	-2 402 074	0
Mottatt konsernbidrag	28 155 934	519 959
Ytet konsernbidrag	<u>-9 817 090</u>	<u>0</u>
Årets skattegrunnlag	<u>13 313 620</u>	<u>-2 402 074</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	2 928 996	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Gevinst- og tapskonto	1 170 095	1 462 619
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	<u>-1 000 000</u>	<u>-1 000 000</u>
Sum	<u>170 095</u>	<u>462 619</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-2 402 074
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>170 095</u>	<u>-1 939 455</u>
Utsatt skatt (22 % i år/23 % i fjor)	37 421	-426 680

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	540 468	68 634 961	69 175 429
Årsresultat	0	22 476 587	22 476 587
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	-68 000 000	-68 000 000
Avgitt konsernbidrag	0	-7 657 330	-7 657 330
Egenkapital 31.12.	<u>540 468</u>	<u>15 454 218</u>	<u>15 994 686</u>



Kanalen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

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	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	10 000	100 %	100 %

Styrets leder Svein Ramsay Goli eier indirekte 33,3 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS gjennom Rams AS. Styremedlem Ole Johan Olsen eier 30,16 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS indirekte gjennom Ole Johan Olsen Invest AS og Kaupang Invest AS. Styremedlem Andreas Hojem Olsen eier 14,92 % av aksjene i Kanalen Eiendom AS indirekte gjennom AHO Invest AS og Kaupang Invest AS.

Note 10 - Covid-19

Selskapet har på tidspunktet for avleggelse av årsregnskap ikke påvirket drift som følge av virusutbruddet. Det kan dog ikke utelukkes at utviklingen av virusutbruddet kan få effekt på selskapets virksomhet. Styret følger utvikling nøye, og vil søke raske tilpasninger av virksomheten og dets finansiering til de til enhver tid rådende forhold.



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."

Andreas Højem Olsen

Styremedlem

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-2415229

IP: 86.62.xxx.xxx

2021-06-30 05:01:05Z



Ole Johan Olsen

Styremedlem

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-2078317

IP: 109.189.xxx.xxx

2021-06-30 09:04:18Z



Svein Ramsay Goli

Styreleder

På vegne av: Kanalen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-2633688

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-07-01 04:17:18Z



Penneo Dokumentnøkkel: CA7XC-WOQGY-SUAJF-BEOCA-MHKQO-PUEXM

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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