



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 880 682
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KANALVEIEN 107 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Vossegården 6A
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christer Mads Brudvik Nesttun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2021

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, 24.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 205 802	7 185 778
Sum inntekter		8 205 802	7 185 778
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	8	2 607 816	2 544 897
Andre driftskostnader	2	2 820 196	2 915 072
Sum kostnader		5 428 013	5 459 969
Driftsresultat		2 777 790	1 725 809
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 263	233
Sum finansinntekter		4 263	233
Annen rentekostnad	4	2 233 413	4 196 047
Sum finanskostnader		2 233 413	4 196 047
Netto finans		-2 229 150	-4 195 814
Ordinært resultat før skattekostnad		548 640	-2 470 005
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		548 640	-2 470 005
Årsresultat		548 640	-2 470 005
Årsresultat etter minoritetsinteresser		548 640	-2 470 005
Totalresultat		548 640	-2 470 005
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		548 640	-2 470 005
Sum overføringer og disponeringer	6	548 640	-2 470 005



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	8	44 295 466	44 014 247
Driftsløsøre, inventar o.l.	8	2 257 550	3 473 569
Sum varige driftsmidler		46 553 015	47 487 816
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum anleggsmidler		46 553 015	47 487 816
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		182 098	61 005
Andre kortsiktige fordringer		274 262	15 745
Sum fordringer		456 359	76 750
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		310 979	30 036
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		310 979	30 036
Sum omløpsmidler		767 339	106 786
SUM EIENDELER		47 320 354	47 594 601
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (383 000 aksjer à kr 100)	3	38 300 000	300 000
Overkurs		2 882 784	2 882 784



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		41 182 784	3 182 784
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		84 881 000	85 429 640
Sum opptjent egenkapital		-84 881 000	-85 429 640
Sum egenkapital	6	-43 698 216	-82 246 856
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	87 250 000	89 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	992 526	38 019 927
Sum annen langsiktig gjeld		88 242 526	127 269 927
Sum langsiktig gjeld		88 242 526	127 269 927
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 260 759	1 773 778
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		20 373	
Annen kortsiktig gjeld	7	494 912	797 752
Sum kortsiktig gjeld		2 776 044	2 571 530
Sum gjeld		91 018 570	129 841 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 320 354	47 594 601



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 434522

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 880 682
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KANALVEIEN 107 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Vossegården 6A
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christer Mads Brudvik Nesttun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2021

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 01.07.2021

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



Organisasjonsnr: 991 880 682
KANALVEIEN 107 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 205 802	7 185 778
Sum inntekter		8 205 802	7 185 778
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	8	2 607 816	2 544 897
Andre driftskostnader	2	2 820 196	2 915 072
Sum kostnader		5 428 013	5 459 969
Driftsresultat		2 777 790	1 725 809
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 263	233
Sum finansinntekter		4 263	233
Annen rentekostnad	4	2 233 413	4 196 047
Sum finanskostnader		2 233 413	4 196 047
Netto finans		-2 229 150	-4 195 814
Ordinært resultat før skattekostnad		548 640	-2 470 005
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		548 640	-2 470 005
Årsresultat		548 640	-2 470 005
Årsresultat etter minoritetsinteresser		548 640	-2 470 005
Totalresultat		548 640	-2 470 005
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		548 640	-2 470 005
Sum overføringer og disponeringer	6	548 640	-2 470 005



Organisasjonsnr: 991 880 682
KANALVEIEN 107 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger 8 44 295 466 44 014 247

Driftsløsøre, inventar o.l. 8 2 257 550 3 473 569

Sum varige driftsmidler 46 553 015 47 487 816

Andre langsiktige
fordringer 4

Sum anleggsmidler 46 553 015 47 487 816

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 182 098 61 005

Andre kortsiktige
fordringer 274 262 15 745

Sum fordringer 456 359 76 750

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 310 979 30 036

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 310 979 30 036**

Sum omløpsmidler 767 339 106 786

SUM EIENDELER 47 320 354 47 594 601

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (383 000
aksjer à kr 100) 3 38 300 000 300 000

Overkurs 2 882 784 2 882 784

Sum innskutt egenkapital 41 182 784 3 182 784

Opptjent egenkapital

Udekket tap 84 881 000 85 429 640

Sum opptjent egenkapital -84 881 000 -85 429 640



Sum egenkapital	6	-43 698 216	-82 246 856
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	87 250 000	89 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	992 526	38 019 927
Sum annen langsiktig gjeld		88 242 526	127 269 927
Sum langsiktig gjeld		88 242 526	127 269 927
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 260 759	1 773 778
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		20 373	
Annen kortsiktig gjeld	7	494 912	797 752
Sum kortsiktig gjeld		2 776 044	2 571 530
Sum gjeld		91 018 570	129 841 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 320 354	47 594 601



Organisasjonsnr: 991 880 682
KANALVEIEN 107 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	383000.00	100.00	38300000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
K107 Utvikling AS	383000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	383000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

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



Årsregnskapet for 2020

Kanalveien 107 Eiendom AS

Org. nr. 991 880 682



Kanalveien 107 Eiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		8 205 802	7 185 778
Sum driftsinntekter		8 205 802	7 185 778
Lønnskostnad	2	0	0
Ordinære avskrivninger	8	2 607 816	2 544 897
Andre driftskostnader	2	2 820 196	2 915 072
Sum driftskostnader		5 428 013	5 459 969
Driftsresultat		2 777 790	1 725 809
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		4 263	233
Rentekostnader	4	2 233 413	4 196 047
Resultat av finansposter		-2 229 150	-4 195 814
Ordinært resultat før skattekostnad		548 640	-2 470 005
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
Årets resultat		548 640	-2 470 005
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		548 640	0
Overført til udekket tap		0	2 470 005
Sum overføringer	6	548 640	-2 470 005



Kanalveien 107 Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	8	44 295 466	44 014 247
Driftsløsøre, inventar o.l.	8	2 257 550	3 473 569
Sum anleggsmidler		46 553 015	47 487 816
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		182 098	61 005
Andre kortsiktige fordringer		274 262	15 745
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		310 979	30 036
Sum omløpsmidler		767 339	106 786
SUM EIENDELER		47 320 354	47 594 601

**Kanalveien 107 Eiendom AS**

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (383 000 aksjer à kr 100)	3	38 300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital		2 882 784	2 882 784
Sum innskutt egenkapital		41 182 784	3 182 784
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-84 881 000	-85 429 640
Sum opptjent egenkapital		-84 881 000	-85 429 640
Sum egenkapital	6	-43 698 216	-82 246 856
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	87 250 000	89 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	992 526	38 019 927
Sum langsiktig gjeld		88 242 526	127 269 927
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 260 759	1 773 778
Skyldige offentlige avgifter		20 373	0
Annen kortsiktig gjeld	7	494 912	797 752
Sum kortsiktig gjeld		2 776 044	2 571 530
Sum gjeld		91 018 570	129 841 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 320 354	47 594 601

BERGEN, den 09.03.2021

For Kanalveien 107 Eiendom AS

(sign.)

Christer Mads Brudvik Nestt
Styremedlem og daglig ledEspen Eikemo Samsonse
StyremedlenBørge Knustad
Styrets leder



Kanalveien 107 Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Leieinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Kostnader blir regnskapsført etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader blir regnskapsført i samme periode som tilhørende salgsinntekter blir inntektsført.

Varige driftsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Andre fordringer er fordringer som har forfall innen ett år fra regnskapsårets utløp. Andre langsiktige fordringer er fordringer som har forfall mer enn ett år fra regnskapsårets utløp.

Kortsiktig gjeld er gjeld som har forfall innen ett år fra regnskapsårets utløp. Langsiktig gjeld er gjeld som har forfall mer enn ett år fra regnskapsårets utløp. Første års avdrag på langsiktig gjeld er også klassifisert som langsiktig gjeld.

Skatt blir kostnadsført når den er påløpt, det vil si at skattekostnad er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt (basert på midlertidige forskjeller). Ihht GRS for små foretak er det ikke foretatt balanseføring av utsatt skattefordel.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mv.

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller andre godtgjørelser til styret, daglig leder mv.

Revisor

Lovbestemt revisjon NOK 14 560 (eks. mva.)
Attestasjoner og erklæringer ved gjeldskonvertering NOK 8 892 (eks. mva.)

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.

Note 3 Aksjekapital, antall aksjer, aksjonær mv.

Selskapet har aksjekapital på NOK 38 300 000 fordelt på 383 000 aksjer à NOK 100.

Det er forhøyelse av selskapets aksjekapital ved nytegning (gjeldskonvertering). Aksjekapitalen er forhøyet fra NOK 300 000 med NOK 38 000 000 til NOK 38 300 000. De 380 000 nye aksjene ble tegnet av K107 Utvikling AS som var eksisterende aksjonær slik at det er ingen endringer i eierforhold i Kanalveien 107 Eiendom AS.

Aksjonær pr. 31.12	Eierandel	Verv
K107 Utvikling AS	100 %	Daglig leder, styrets leder og styremedlem *)

*) Christer Mads Brudvik Nøstun er daglig leder og styremedlem. Han er styremedlem, daglig leder og aksjonær i K107 Utvikling AS.

*) Espen Eikemo Samsonsen er styremedlem. Han er styremedlem i K107 Utvikling AS.

*) Børge Knustad er styrets leder. Han er styrets leder i K107 Utvikling AS.

Sparebanken Vest har panterrett i 383 000 aksjer med 1. prioritet. Pantsetter er K107 Utvikling AS.



Kanalveien 107 Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern, aksjonær, nærstående mv.

Mellomværende med selskap i samme konsern, aksjonær, nærstående mv. består av følgende:

	2020	2019
Øvrig langsiktig gjeld	992 526	38 019 927

Det blir beregnet rente på 4 % på mellomværende til selskaper innenfor samme konsern, aksjonær, nærstående mv. Rentekostnader er på NOK 22 000 for 2020 sammenlignet med NOK 1 480 519 i året før.

Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad er på NOK 0.

	31.12	1.1	Endring
Utsatt skatt			
Netto grunnlag	-3 884 759	-4 433 399	548 640
Utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-), 22 %:	-854 647	-1 019 682	165 035

Ihht GRS for små foretak er det ikke foretatt balanseføring av utsatt skattefordel.

Skattemessig verdi på driftsmidler er på NOK 35 696 243 pr. 31.12.2020. Fremførbart skattemessig underskudd er på NOK 14 605 088 pr. 31.12.2020.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Samlet egenkapital
Egenkapital pr. 1.1	300 000	2 882 784	-85 429 640	-82 246 856
Gjeldskonvertering	38 000 000			38 000 000
<i>380 000 aksjer med pålydende NOK 100 til kurs NOK 100 pr. aksje</i>				
<i>Tegnet av K107 Utvikling AS</i>				
Årets resultat			548 640	548 640
Egenkapital pr. 31.12	38 300 000	2 882 784	-84 881 000	-43 698 216

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Styrets gjør oppmerksom på at aksjekapitalen er tapt. Det var negativ egenkapital på NOK -43,7 mill. ved utgangen av året.

Den balanseførte verdien for tomter og bygninger var på NOK 46,6 mill. pr. 31.12.2020 og styret mener at det er betydelige merverdier for næringseiendommen i Kanalveien 107 i Bergen kommune. Det ble innhentet verditakster i slutten av 2020 fra flere uavhengige aktører og gjennomsnittlig markedsverdi ble angitt til å være på NOK 114,3 mill. Det er derfor merverdier på NOK 67,7 mill. i forhold til de balanseførte beløpene for anleggsmidler pr. 31.12.2020. Det innebærer at den reelle egenkapitalen er positiv og den verdjusterte egenkapitalen er beregnet til ca. NOK 19,6 mill. pr. 31.12.2020.

Kanalveien 107 Eiendom AS har foretatt gjeldskonvertering på NOK 38 mill. i 2020. Det er forhøyelse i aksjekapitalen med NOK 38 mill. fra NOK 0,3 mill. til NOK 38,3 mill. Det er også foretatt nedbetaling med NOK 2 mill. i avdrag på gjeld til kredittinstitusjoner. Den langsiktige gjelden er som følge av dette redusert fra NOK 127,3 mill. i 2019 til NOK 88,2 mill. i 2020.

Selskapet har hatt økning i leieinntektene fra NOK 5,6 mill. i 2018 til NOK 8,2 mill. i 2020 og det har gitt positive driftsresultater for virksomheten, men som følge av gjeldskonverteringen er det betydelig reduksjon i rentekostnader og selskapet fikk et positivt resultat på ca. NOK 0,5 mill. i 2020. Den langsiktige målsetningen til selskapet er å sikre 100 % kapasitetsutnyttelse for Kanalveien 107 med leieinntekter på inntil ca. NOK 10 mill.



Kanalveien 107 Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 7 Pantstillelser og gjeld til kreditinstitusjoner

Gjeld sikret ved pant	Balanseført verdi	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi
Gjeldsbrevlån i Spb. Vest (ca. 2,42 % og ca. 2 år)	87 250 000	Tomter og bygninger	44 295 465
Påløpte renter pr. 31.12.2020	367 006		
Sum	87 617 006	Sum	44 295 465

Det er ingen gjeld som har forfall mer enn 5 år etter balansedagen.

Det er foretatt ballongfornyelse av serielånet på NOK 87 250 000 i mars 2021. Løpetid er 2 år og 1 måned med låneprofil på 30 år, dvs. forfall i april 2023. Nominell rente er 3 måneder NIBOR med tillegg for margin på 1,95 % som på opptakstidspunktet i mars 2021 utgjorde sum på 2,42 %. Det avdrag på NOK 727 084 pr. kvartal slik at årlige avdrag blir på NOK 2 908 333. Første forfallsdato er 15.04.2021.

Sparebanken Vest har panterett i fast eiendom med 1. prioritet for pålydende NOK 130 000 000. Sikkerheten skal tjene som sikkerhet for ethvert mellomværende. Pr. 31.12.2020 var mellomværende med Sparebanken Vest på NOK 87 617 006.

Note 8 Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre, inventar mv.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1	65 621 077	12 376 327	77 997 404
Tilgang	1 673 015	0	1 673 015
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	67 294 092	12 376 327	79 670 419
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	22 998 627	10 118 777	33 117 404
Regnskapsført verdi pr. 31.12	44 295 465	2 257 550	46 553 015
Årets avskrivninger	1 391 797	1 216 019	2 607 816
Lineære avskrivninger	0 - 75 år	0 - 10 år	0 - 75 år

Varige driftsmidler består av næringseiendommen Kanalveien 107 i Bergen sentrum. Det er ingen ordinære avskrivninger for tomter som utgjør NOK 2 299 465 av saldo for tomter og bygninger pr. 31.12.2020.

I forbindelse med gjeldskonteringen i slutten av 2020 ble det innhentet verditakster fra flere uavhengige aktører innenfor næringsmegling. Verdivurderingene for Kanalveien 107 ble på NOK 114,3 mill. i gjennomsnitt.



Kanalveien 107 Eiendom AS

Org. nr. 991 880 682

ÅRSBERETNING FOR 2020

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er kjøp, utvikling, utleie, drift og salg av eiendom. Selskapets forretningskontor er i Bergen kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Styrets gjør oppmerksom på at aksjekapitalen er tapt. Det var negativ egenkapital på NOK - 43,7 mill. ved utgangen av året.

Den balanseførte verdien for tomter og bygninger var på NOK 46,6 mill. pr. 31.12.2020 og styret mener at det er betydelige merverdier for næringseiendommen i Kanalveien 107 i Bergen kommune. Det ble innhentet verditakster i slutten av 2020 fra flere uavhengige aktører og gjennomsnittlig markedsverdi ble angitt til å være på NOK 114,3 mill. Det er derfor merverdier på NOK 67,7 mill. i forhold til de balanseførte beløpene for anleggsmidler pr. 31.12.2020. Det innebærer at den reelle egenkapitalen er positiv og den verdijusterte egenkapitalen er beregnet til ca. NOK 19,6 mill. pr. 31.12.2020.

Kanalveien 107 Eiendom AS har foretatt gjeldskonvertering på NOK 38 mill. i 2020. Det er forhøyelse i aksjekapitalen med NOK 38 mill. fra NOK 0,3 mill. til NOK 38,3 mill. Det er også foretatt nedbetaling med NOK 2 mill. i avdrag på gjeld til kredittinstitusjoner. Den langsiktige gjelden er som følge av dette redusert fra NOK 127,3 mill. i 2019 til NOK 88,2 mill. i 2020.

Selskapet har hatt økning i leieinntektene fra NOK 5,6 mill. i 2018 til NOK 8,2 mill. i 2020 og det har gitt positive driftsresultater for virksomheten, men som følge av gjeldskonverteringen er det betydelig reduksjon i rentekostnader og selskapet fikk et positivt resultat på ca. NOK 0,5 mill. i 2020. Den langsiktige målsetningen til selskapet er å sikre 100 % kapasitetsutnyttelse for Kanalveien 107 med leieinntekter på inntil ca. NOK 10 mill.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet har salgsinntekter på NOK 8,2 mill. i 2020 og det er økning på ca. 14 % sammenlignet med året før som følge av bedre kapasitetsutnyttelse for næringseiendommen.

Det er ingen ansatte eller utbetalinger av lønn, andre godtgjørelser mv. Innleide underleverandører foretar administrasjon av selskapet og forvaltning av næringseiendommen.

Det foretas ordinære avskrivninger over periode fra 0 til 75 år for varige driftsmidler. Det er ingen endringer i avskrivningsplanen fra tidligere år. Det er en mindre økning i de ordinære avskrivningene som følge av investeringer på NOK 1,7 mill. i påkostning på næringseiendommen som er balanseført. Det består av arbeid med bygningsmessige endringer for å sikre nye leieavtaler og bedre kapasitetsutnyttelse.



Andre driftskostnader er på NOK 2,8 mill. sammenlignet med NOK 2,9 mill. i året før. Andre driftskostnader består av kostnader for administrasjon av selskapet, drift, reparasjoner og vedlikehold for eiendommen mv. Andre driftskostnader utgjør 34,4 % av salgsinntektene sammenlignet med 40,6 % i året før. Det er ingen vesentlige endringer i kostnadsnivået for driften av eiendommen.

Arbeidsmiljø og likestilling

Styret mener arbeidsmiljøet er tilfredsstillende. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen. Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapet har ingen ansatte. Kvinner er ikke representert i styret.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Bergen, 9. mars 2021

(sign.)

Espen Eikemo Samsonsen
Styremedlem

(sign.)

Christer Mads Brudvik Nesttun
Styremedlem og daglig leder

(sign.)

Børge Knustad
Styrets leder



Til generalforsamlingen i

Kanalveien 107 Eiendom AS

Medlemmer i
Den norske Revisorforening

Ansvarlige revisorer:
Knut Ivar Buck Bråthen
Statsautorisert revisor

Sivert Smedsvig
Statsautorisert revisor

Svein-Egil Rydland
Statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kanalveien 107 Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 548 640. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 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 Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 utilsiktede feil.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 bokføringskikk i Norge.

Bergen, 14.06.21
Olstad Revisjon AS

Knut Bråthen
Statsautorisert revisor