



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 063 799
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTRE KANALKAI 20 AS
Forretningsadresse: Vestre Kanalkai 20
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: RSM NORGE AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.02.2024

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, 09.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 411 275	2 275 949
Sum inntekter		2 411 275	2 275 949
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	865 074	670 319
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	140 399	114 396
Sum kostnader		1 005 473	784 715
Driftsresultat		1 405 802	1 491 234
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		367	
Sum finansinntekter		367	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	248 208	275 026
Annen rentekostnad		548	180
Sum finanskostnader		248 756	275 206
Netto finans		-248 389	-275 206
Ordinært resultat før skattekostnad		1 157 413	1 216 028
Skattekostnad på resultat	4	254 771	267 565
Ordinært resultat etter skattekostnad		902 642	948 463
Årsresultat		902 642	948 463
Årsresultat etter minoritetsinteresser		902 642	948 463
Totalresultat		902 642	948 463
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	902 642	948 463



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		902 642	948 463



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		15 076 492	15 941 566
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3	15 076 492	15 941 566
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	1		
Sum anleggsmidler		15 076 492	15 941 566
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	190 427	200 136
Andre kortsiktige fordringer	1		
Konsernfordringer	1, 1	74 704	
Sum fordringer		265 131	200 136
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 380 991	385 521
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 380 991	385 521
Sum omløpsmidler		1 646 122	585 657
SUM EIENDELER		16 722 614	16 527 223

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		1 706 110	1 706 110
Sum innskutt egenkapital		1 806 110	1 806 110
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 863 565	3 960 922
Sum opptjent egenkapital		4 863 565	3 960 922
Sum egenkapital	5	6 669 675	5 767 032
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	230 530	307 232
Sum avsetninger for forpliktelser		230 530	307 232
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1		
Langsiktig konserngjeld	1	9 328 279	9 880 071
Sum annen langsiktig gjeld		9 328 279	9 880 071
Sum langsiktig gjeld		9 558 809	10 187 303
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	14 439	12 470
Betalbar skatt	4	331 473	290 662
Skyldig offentlige avgifter		148 219	106 381
Kortsiktig konserngjeld	1		163 375
Annen kortsiktig gjeld	1		
Sum kortsiktig gjeld		494 131	572 888
Sum gjeld		10 052 940	10 760 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 722 615	16 527 223



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 306649

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 063 799
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTRE KANALKAI 20 AS
Forretningsadresse: Vestre Kanalkai 20
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: RSM NORGE AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.02.2024

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, 15.02.2024



Organisasjonsnr: 999 063 799
VESTRE KANALKAI 20 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 411 275	2 275 949
Sum inntekter		2 411 275	2 275 949
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	865 074	670 319
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	140 399	114 396
Sum kostnader		1 005 473	784 715
Driftsresultat		1 405 802	1 491 234
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		367	
Sum finansinntekter		367	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	248 208	275 026
Annen rentekostnad		548	180
Sum finanskostnader		248 756	275 206
Netto finans		-248 389	-275 206
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	254 771	267 565
Ordinært resultat etter skattekostnad		902 642	948 463
Årsresultat		902 642	948 463
Årsresultat etter minoritetsinteresser		902 642	948 463
Totalresultat		902 642	948 463
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	902 642	948 463
Sum overføringer og disponeringer		902 642	948 463





Organisasjonsnr: 999 063 799
VESTRE KANALKAI 20 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		15 076 492	15 941 566
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3	15 076 492	15 941 566
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	1		
Sum anleggsmidler		15 076 492	15 941 566
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	190 427	200 136
Andre kortsiktige fordringer	1		
Konsernfordringer	1, 1	74 704	
Sum fordringer		265 131	200 136
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 380 991	385 521
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 380 991	385 521
Sum omløpsmidler		1 646 122	585 657
SUM EIENDELER		16 722 614	16 527 223
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		1 706 110	1 706 110
Sum innskutt egenkapital		1 806 110	1 806 110



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 863 565	3 960 922
Sum opptjent egenkapital		4 863 565	3 960 922
Sum egenkapital	5	6 669 675	5 767 032
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	230 530	307 232
Sum avsetninger for forpliktelseser		230 530	307 232
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1		
Langsiktig konserngjeld	1	9 328 279	9 880 071
Sum annen langsiktig gjeld		9 328 279	9 880 071
Sum langsiktig gjeld		9 558 809	10 187 303
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	14 439	12 470
Betalbar skatt	4	331 473	290 662
Skyldig offentlige avgifter		148 219	106 381
Kortsiktig konserngjeld	1		163 375
Annen kortsiktig gjeld	1		
Sum kortsiktig gjeld		494 131	572 888
Sum gjeld		10 052 940	10 760 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 722 615	16 527 223



Organisasjonsnr: 999 063 799
VESTRE KANALKAI 20 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Vestre Kanakai 20 AS

RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Kanakai 20 AS som viser et overskudd på NOK 902 642. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 9. februar 2024
RSM Norge AS


Ralph Henriksen
Statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av is a member of Den norske Revisorforening.



Årsregnskap 2023 Vestre Kanalkai 20 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 999 063 799



Vestre Kanalkai 20 AS

999 063 799

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt	1	2 411 275	2 275 949
Sum driftsinntekter		2 411 275	2 275 949
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	865 074	670 319
Annen driftskostnad	2	140 399	114 396
Sum driftskostnader		1 005 473	784 715
Driftsresultat		1 405 802	1 491 234
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		367	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	248 208	275 026
Annen rentekostnad		548	180
Resultat av finansposter		-248 389	-275 206
Resultat før skattekostnad		1 157 413	1 216 028
Skattekostnad på resultat	4	254 771	267 565
Årsresultat		902 642	948 463
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	902 642	948 463
Sum overføringer		902 642	948 463

Vestre Kanalkai 20 AS

Side 2



Vestre Kanalkai 20 AS

999 063 799

Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		15 076 492	15 941 566
Sum varige driftsmidler	3	15 076 492	15 941 566
Sum anleggsmidler		15 076 492	15 941 566
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	1	190 427	200 136
Konsernfordringer	1	74 704	0
Sum fordringer		265 131	200 136
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 380 991	385 521
Sum omløpsmidler		1 646 122	585 657
Sum eiendeler		16 722 614	16 527 223

Vestre Kanalkai 20 AS

Side 3



Vestre Kanalkai 20 AS

999 063 799

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		1 706 110	1 706 110
Sum innskutt egenkapital		1 806 110	1 806 110
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 863 565	3 960 922
Sum opptjent egenkapital		4 863 565	3 960 922
Sum egenkapital	5	6 669 675	5 767 032
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	230 530	307 232
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	1	9 328 279	9 880 071
Sum annen langsiktig gjeld		9 328 279	9 880 071
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	14 439	12 470
Betalbar skatt	4	331 473	290 662
Skyldig offentlige avgifter		148 219	106 381
Konserngjeld	1	0	163 375
Sum kortsiktig gjeld		494 131	572 888
Sum gjeld		10 052 940	10 760 191
Sum egenkapital og gjeld		16 722 615	16 527 223

Vestre Kanalkai 20 AS

Side 4



Vestre Kanalkai 20 AS

999 063 799

Balanse

Trondheim, 09.02.2024
Styret i Vestre Kanalkai 20 AS

Kjersti Hilde
styreleder



Vestre Kanalkai 20 AS

999 063 799

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Leieinntekter av fast eiendom

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapsåret. Ved leiefritak eller rabattert leie en periode, blir leieinntekten for den resterende leieperioden fordelt lineært over hele leieperioden. Balansført verdi av fremtidige leiebetalinger som oppstår ved leiefritak eller rabatt vurderes til virkelig verdi slik som beskrevet under verdsettelse av fordringer. Avtaler som inneholder leiejusteringer fastsatt etter prisindekser over leieperioden er ikke regnet som rabatt ved vurdering av inntektsføring av leieinntekter.

Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmiddel hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Vestre Kanalkai 20 AS

999 063 799

Note 1 Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld til morselskapet AHA Arkitektene Hilde og Andersen AS og søsterselskapet ARC Arkitekter AS, inngår med følgende beløp i regnskapet:

	2023	2022
Fordringer		
Kundefordringer konsern	190 427	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	74 704	0
Sum	265 131	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	8 408 479	8 960 271
Leverandørgjeld innen konsern	0	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	163 375
Husleiedeposittum	919 800	919 800
Sum	9 328 279	10 043 446

Av den langsiktige gjelden forfaller kr 0 mer enn fem år etter balansedag.

	2023	2022
Transaksjoner		
Leieinntekter	2 411 275	2 275 949
Rentekostnader	248 208	275 026
Sum	2 659 483	2 550 975

Note 2 Lønnskostnader

Vestre Kanalkai 20 AS har ikke hatt ansatte i inntektsåret, og det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse. Selskapet er ikke pliktig til å tegne pensjonsavtale i henhold til Lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	22 641 987	22 641 987
Anskaffelseskost 31.12.23	22 641 987	22 641 987
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	7 565 495	7 565 495
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	7 565 495	7 565 495
Bokført verdi 31.12.23	15 076 493	15 076 493
Årets ordinære avskrivninger	865 074	865 074
Økonomisk levetid	10-50 år	

Vestre Kanalkai 20 AS

Side 7



Vestre Kanalkai 20 AS

999 063 799

Note 4 Skatt

Årets skattegrunnlag	2023	2022	
Betalbar skatt	331 473	290 662	
Endring i utsatt skatt	-76 702	-23 097	
Sum skattekostnad	254 771	267 565	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022	
Ordinært resultat før skattekostnad	1 157 413	1 216 028	
Permanente forskjeller	630	180	
Endring i midlertidige forskjeller	348 651	104 985	
Årets skattegrunnlag	1 506 694	1 321 193	
Betalbar skatt i balansen:	2023	2022	
Betalbar skatt på årets resultat	331 473	290 662	
Sum betalbar skatt i balansen	331 473	290 662	
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	1 047 862	1 396 513	348 651
Sum	1 047 862	1 396 513	348 651
Sum	1 047 862	1 396 513	348 651
Utsatt skatt (22 %)	230 530	307 233	76 703

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	100 000	1 706 110	3 960 922	5 767 032
Årets resultat			902 642	902 642
Pr 31.12.2023	100 000	1 706 110	4 863 565	6 669 675

Vestre Kanalkai 20 AS

Side 8