



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	891 450 052
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	CANICA EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Karenslyst allé 4 0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
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:	Jan Ole Stangeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2021

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, 03.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 575 419	7 629 503
Annen driftsinntekt	10	484 258	77 632
Sum inntekter		8 059 677	7 707 135
Kostnader			
Lønnskostnad	2	10 130 225	8 094 211
Avskrivning av driftsmidler	10	513 918	613 611
Annen driftskostnad	2	4 846 182	3 728 416
Sum kostnader		15 490 325	12 436 237
Driftsresultat		-7 430 648	-4 729 102
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		21 371 456	21 124 576
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	17 201 317	15 387 582
Annen renteinntekt		4 812 944	4 558 558
Annen finansinntekt		8 513 882	127 669 011
Sum finansinntekter		51 899 599	168 739 727
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	8 321 368	2 472 439
Annen rentekostnad		18 752 709	15 762 651
Annen finanskostnad		19 775 022	4 357 361
Sum finanskostnader		46 849 099	22 592 451
Netto finans		5 050 500	146 147 276
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 380 148	141 418 173
Skattekostnad på ordinært resultat	6	3 653 043	3 332 722
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 033 191	138 085 451
Årsresultat		-6 033 191	138 085 451
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 033 191	138 085 451



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		-6 033 191	138 085 451
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		7 728 191	135 563 378
Avsatt til annen egenkapital			2 522 073
Overført fra annen egenkapital		-13 761 382	
Sum overføringer og disponeringer	4	-6 033 191	138 085 451



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse		4 892 742	
Transportmidler		2 608 470	1 311 380
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		190 348	270 414
Sum varige driftsmidler	8, 10	7 691 559	1 581 794
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	1 899 672 049	1 451 417 007
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	9	623 594 803	286 057 548
Investeringer i tilknyttet selskap	7	13 940 393	12 866 479
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	122 012 365	73 537 276
Sum finansielle anleggsmidler		2 659 219 609	1 823 878 309
Sum anleggsmidler		2 666 911 169	1 825 460 103
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	8		
Fordringer			
Kundefordringer		63 386	
Kundefordringer på selskap i samme konsern	9		435 447
Andre kortsiktige fordringer		56 958 470	65 349 719
Sum fordringer		57 021 856	65 785 166
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	11 248 781	57 387 637
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 248 781	57 387 637
Sum omløpsmidler		68 270 637	123 172 804



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		2 735 181 806	1 948 632 906
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	3 000 000	3 000 000
Overkurs	4	886 349 691	886 349 691
Sum innskutt egenkapital		889 349 691	889 349 691
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	176 098 389	183 930 288
Sum opptjent egenkapital		176 098 389	183 930 288
Sum egenkapital		1 065 448 079	1 073 279 979
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	128 849 642	154 417 645
Sum avsetninger for forpliktelser		128 849 642	154 417 645
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9	595 235 231	19 309 685
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	871 812 503	539 603 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 467 047 734	558 912 685
Sum langsiktig gjeld		1 595 897 376	713 330 330
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 587 900	840 658
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		1 789 069	568 885
Kortsiktig konserngjeld	9	50 577 781	157 674 627
Annen kortsiktig gjeld		18 881 601	2 938 427
Sum kortsiktig gjeld		73 836 350	162 022 597
Sum gjeld		1 669 733 727	875 352 927



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 735 181 806	1 948 632 906



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		180 991 935	182 228 019
Annen driftsinntekt		636 467	137 276 183
Sum inntekter		181 628 402	319 504 202
Kostnader			
Felleskostnader		1 340 303	199 322
Lønnskostnad		10 130 225	8 094 211
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		100 048 084	107 179 643
Annen driftskostnad		19 984 172	9 965 386
Sum kostnader		131 502 783	125 438 561
Driftsresultat		50 125 619	194 065 641
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		29 691 351	8 675 117
Annen renteinntekt		5 064 907	4 392 273
Annen finansinntekt		8 529 373	912 714
Sum finansinntekter		43 285 630	13 980 104
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 090 518	-844 971
Annen rentekostnad		59 971 311	64 879 481
Annen finanskostnad		20 059 676	4 473 295
Sum finanskostnader		86 121 505	68 507 805
Netto finans		-42 835 875	-54 527 701
Ordinært resultat før skattekostnad		7 289 744	139 537 940
Skattekostnad på ordinært resultat		-1 061 142	36 520 296
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 350 886	103 017 644
Årsresultat		8 350 886	103 017 644
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 350 886	103 017 644



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		8 350 886	103 017 644
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		8 350 886	103 017 644
Sum overføringer og disponeringer		8 350 886	103 017 644



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill		79 684 687	
Sum immaterielle eiendeler		79 684 687	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		4 235 563 748	2 932 805 375
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		8 679 275	2 618 509
Sum varige driftsmidler		4 244 243 023	2 935 423 884
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			63 893 409
Investeringer i tilknyttet selskap		150 741 524	116 662 342
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		122 012 365	73 537 276
Obligasjoner		74 119 760	87 673 132
Sum finansielle anleggsmidler		346 873 649	341 766 158
Sum anleggsmidler		4 670 801 359	3 277 190 043
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 117 123	1 976 653
Andre kortsiktige fordringer		3 113 749	4 639 942
Sum fordringer		5 230 871	6 616 596
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		44 978 119	89 924 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		44 978 119	89 924 801
Sum omløpsmidler		50 208 991	96 541 397
SUM EIENDELER		4 721 010 349	3 373 731 439



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		3 000 000	3 000 000
Overkurs		886 349 691	886 349 691
Sum innskutt egenkapital		889 349 691	889 349 691
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		442 120 724	366 594 940
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		442 120 724	366 594 940
Sum egenkapital		1 331 470 415	1 255 944 632
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		229 092 412	115 973 031
Sum avsetninger for forpliktelser		229 092 412	115 973 031
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		1 289 600 000	526 500 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 308 502 766	1 226 215 247
Gjeld til selskap i samme konsern		498 996 311	
Sum annen langsiktig gjeld		3 097 099 077	1 752 715 247
Sum langsiktig gjeld		3 326 191 489	1 868 688 278
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		9 907 937	175 276 764
Leverandørgjeld		21 382 021	24 847 563
Skyldig offentlige avgifter		-3 166 801	-1 559 771
Annen kortsiktig gjeld		35 225 289	50 533 974
Sum kortsiktig gjeld		63 348 446	249 098 529
Sum gjeld		3 389 539 935	2 117 786 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 721 010 349	3 373 731 439



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 571328

Enheten

Organisasjonsnummer: 891 450 052
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CANICA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 4
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler
Har utarbeidet 'land-for-land' rapport: Ja

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Ole Stangeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

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, 05.08.2021



Organisasjonsnr: 891 450 052
CANICA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 575 419	7 629 503
Annen driftsinntekt	10	484 258	77 632
Sum inntekter		8 059 677	7 707 135
Kostnader			
Lønnskostnad	2	10 130 225	8 094 211
Avskrivning av driftsmidler	10	513 918	613 611
Annen driftskostnad	2	4 846 182	3 728 416
Sum kostnader		15 490 325	12 436 237
Driftsresultat		-7 430 648	-4 729 102
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		21 371 456	21 124 576
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	17 201 317	15 387 582
Annen renteinntekt		4 812 944	4 558 558
Annen finansinntekt		8 513 882	127 669 011
Sum finansinntekter		51 899 599	168 739 727
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	8 321 368	2 472 439
Annen rentekostnad		18 752 709	15 762 651
Annen finanskostnad		19 775 022	4 357 361
Sum finanskostnader		46 849 099	22 592 451
Netto finans		5 050 500	146 147 276
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 380 148	141 418 173
Skattekostnad på ordinært resultat	6	3 653 043	3 332 722
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 033 191	138 085 451
Årsresultat		-6 033 191	138 085 451
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 033 191	138 085 451
Totalresultat		-6 033 191	138 085 451
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		7 728 191	135 563 378



Avsatt til annen egenkapital			2 522 073
Overført fra annen egenkapital		-13 761 382	
Sum overføringer og disponeringer	4	-6 033 191	138 085 451



Organisasjonsnr: 891 450 052
CANICA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse		4 892 742	
Transportmidler		2 608 470	1 311 380
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		190 348	270 414
Sum varige driftsmidler	8, 10	7 691 559	1 581 794
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	1 899 672 049	1 451 417 007
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	9	623 594 803	286 057 548
Investeringer i tilknyttet selskap	7	13 940 393	12 866 479
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	122 012 365	73 537 276
Sum finansielle anleggsmidler		2 659 219 609	1 823 878 309
Sum anleggsmidler		2 666 911 169	1 825 460 103
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	8		
Fordringer			
Kundefordringer		63 386	
Kundefordringer på selskap i samme konsern	9		435 447
Andre kortsiktige fordringer		56 958 470	65 349 719
Sum fordringer		57 021 856	65 785 166
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	11 248 781	57 387 637
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 248 781	57 387 637
Sum omløpsmidler		68 270 637	123 172 804



SUM EIENDELER		2 735 181 806	1 948 632 906
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	3 000 000	3 000 000
Overkurs	4	886 349 691	886 349 691
Sum innskutt egenkapital		889 349 691	889 349 691
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	176 098 389	183 930 288
Sum opptjent egenkapital		176 098 389	183 930 288
Sum egenkapital		1 065 448 079	1 073 279 979
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	128 849 642	154 417 645
Sum avsetninger for forpliktelser		128 849 642	154 417 645
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9	595 235 231	19 309 685
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	871 812 503	539 603 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 467 047 734	558 912 685
Sum langsiktig gjeld		1 595 897 376	713 330 330
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 587 900	840 658
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		1 789 069	568 885
Kortsiktig konserngjeld	9	50 577 781	157 674 627
Annen kortsiktig gjeld		18 881 601	2 938 427
Sum kortsiktig gjeld		73 836 350	162 022 597
Sum gjeld		1 669 733 727	875 352 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 735 181 806	1 948 632 906



Organisasjonsnr: 891 450 052
CANICA EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		180 991 935	182 228 019
Annen driftsinntekt		636 467	137 276 183
Sum inntekter		181 628 402	319 504 202
Kostnader			
Felleskostnader		1 340 303	199 322
Lønnskostnad		10 130 225	8 094 211
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		100 048 084	107 179 643
Annen driftskostnad		19 984 172	9 965 386
Sum kostnader		131 502 783	125 438 561
Driftsresultat		50 125 619	194 065 641
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		29 691 351	8 675 117
Annen renteinntekt		5 064 907	4 392 273
Annen finansinntekt		8 529 373	912 714
Sum finansinntekter		43 285 630	13 980 104
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 090 518	-844 971
Annen rentekostnad		59 971 311	64 879 481
Annen finanskostnad		20 059 676	4 473 295
Sum finanskostnader		86 121 505	68 507 805
Netto finans		-42 835 875	-54 527 701
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		-1 061 142	36 520 296
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 350 886	103 017 644
Årsresultat		8 350 886	103 017 644
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 350 886	103 017 644
Totalresultat		8 350 886	103 017 644
Overføringer og disponeringer			



Avsatt til annen egenkapital	8 350 886	103 017 644
Sum overføringer og disponeringer	8 350 886	103 017 644



Organisasjonsnr: 891 450 052
CANICA EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill		79 684 687	
Sum immaterielle eiendeler		79 684 687	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	235 563 748	2 932 805 375
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		8 679 275	2 618 509
Sum varige driftsmidler	4	244 243 023	2 935 423 884
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			63 893 409
Investeringer i tilknyttet selskap	150	741 524	116 662 342
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		122 012 365	73 537 276
Obligasjoner		74 119 760	87 673 132
Sum finansielle anleggsmidler		346 873 649	341 766 158
Sum anleggsmidler	4	670 801 359	3 277 190 043
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 117 123	1 976 653
Andre kortsiktige fordringer	3	113 749	4 639 942
Sum fordringer	5	230 871	6 616 596
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		44 978 119	89 924 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	44	978 119	89 924 801
Sum omløpsmidler	50	208 991	96 541 397
SUM EIENDELER	4	721 010 349	3 373 731 439
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	3 000 000	3 000 000
Overkurs	886 349 691	886 349 691
Sum innskutt egenkapital	889 349 691	889 349 691
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	442 120 724	366 594 940
Udisponert resultat		
Sum opptjent egenkapital	442 120 724	366 594 940
Sum egenkapital	1 331 470 415	1 255 944 632
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	229 092 412	115 973 031
Sum avsetninger for forpliktelser	229 092 412	115 973 031
Annen langsiktig gjeld		
Obligasjonslån	1 289 600 000	526 500 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 308 502 766	1 226 215 247
Gjeld til selskap i samme konsern	498 996 311	
Sum annen langsiktig gjeld	3 097 099 077	1 752 715 247
Sum langsiktig gjeld	3 326 191 489	1 868 688 278
Kortsiktig gjeld		
Sertifikatlån	9 907 937	175 276 764
Leverandørgjeld	21 382 021	24 847 563
Skyldig offentlige avgifter	-3 166 801	-1 559 771
Annen kortsiktig gjeld	35 225 289	50 533 974
Sum kortsiktig gjeld	63 348 446	249 098 529
Sum gjeld	3 389 539 935	2 117 786 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 721 010 349	3 373 731 439



Organisasjonsnr: 891 450 052
CANICA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
7.00



Organisasjonsnr: 891 450 052
CANICA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



CANICA EIENDOM AS

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Penneo Dokumentnøkkel: ZYVW5-XSDUF-2KF7Z-MM/C18-J5UX2-ME1YW



CANICA EIENDOM AS

Org.nr. 891450052

Konsernregnskap 2020

Årsregnskapet for CANICA EIENDOM AS består av følgende deler:

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

Konsernregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, må leses i sammenheng med revisjonsberetningen og regnskapsprinsippnoten til Canica Eiendom-konsernet.



CANICA EIENDOM AS

Org.nr. 891450052

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Morselskap		Konsern			
2020	2019	RESULTATREGNSKAP	Note	2020	2019
		Driftsinntekter			
7 575	7 630	Salgsinntekter		0	0
386	78	Leieinntekter		180 992	182 228
99	0	Annen driftsinntekt		636	137 276
8 060	7 707	Sum driftsinntekter	10	181 628	319 504
		Driftskostnader			
0	0	Felleskostnader		1 340	199
10 130	8 094	Lønn og andre personalkostnader	5	10 130	8 094
514	614	Ordinære av- og nedskrivninger	6	100 048	107 180
4 846	3 728	Andre driftskostnader	5	19 984	9 965
15 491	12 435	Sum driftskostnader		131 503	125 439
-7 431	-4 728	Driftsresultat		50 126	194 066
		Finansposter			
21 371	21 125	Inntekt på investering i datterselskap	7	0	0
0	0	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	8	29 691	8 675
-16 321	125 023	Andre finansposter, netto	2	-72 527	-63 203
5 051	146 147	Sum finansposter		-42 836	-54 528
-2 380	141 419	Resultat før skattekostnad		7 290	139 538
3 653	3 333	Skattekostnad	15	-1 061	36 520
-6 033	138 086	Årsresultat		8 351	103 018
		Overføringer			
-13 831	2 523	Overført til/fra annen egenkapital		553	-32 545
7 798	135 563	Avsatt til konsernbidrag		7 798	135 563
-6 033	138 086	Sum overføringer		8 351	103 018

Penneo Dokumentnøkkel: ZYW5-XSDUF-2KF7Z-MMCI8-J5UX2-ME1YW



CANICA EIENDOM AS

Org.nr. 891450052

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Morselskap		Konsern			
2020	2019	BALANSE	Note	2020	2019
		EIENDELER			
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
0	0	Goodwill	6	79 685	0
0	0	Sum immaterielle eiendeler		79 685	0
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger og andre anleggsmidler	6,9	4 235 564	2 932 805
7 692	1 582	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	6,9	8 679	2 619
7 692	1 582	Sum varige driftsmidler	6	4 244 243	2 935 424
		Finansielle anleggsmidler			
1 899 672	1 451 417	Investeringer i datterselskap	7	0	0
13 940	12 866	Investeringer i tilknyttet selskap	8	150 742	116 662
122 012	73 537	Lån til tilknyttet selskap	3	122 012	73 537
623 595	286 058	Lån til foretak i samme konsern	3	0	63 893
0	0	Andre langsiktige fordringer	4	74 120	87 673
2 659 220	1 823 878	Sum finansielle anleggsmidler		346 874	341 767
2 666 911	1 825 460	Sum anleggsmidler		4 670 801	3 277 190
		Omløpsmidler			
		Fordringer			
0	0	Kundefordringer		2 117	1 977
57 022	65 785	Andre fordringer	3	6 281	6 200
57 022	65 785	Sum fordringer		8 398	8 176
11 249	57 388	Bankinnskudd og kontanter	15	44 978	89 925
68 271	123 173	Sum omløpsmidler		53 376	98 101
2 735 182	1 948 633	SUM EIENDELER		4 724 177	3 375 291

Penneo Dokumentnøkkel: ZYWS-XSDUF-2KF7Z-AMC18-J5UX2-ME1YW



CANICA EIENDOM AS

Org.nr. 891450052

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Morselskap		Konsern			
2020	2019	BALANSE	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
3 000	3 000	Aksjekapital	12	3 000	3 000
886 350	886 350	Overkurs		886 350	886 350
889 350	889 350	Sum innskutt egenkapital		889 350	889 350
Opptjent egenkapital					
176 098	183 930	Annen egenkapital		442 121	366 595
176 098	183 930	Sum opptjent egenkapital		442 121	366 595
1 065 448	1 073 280	SUM EGENKAPITAL	11	1 331 470	1 255 945
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
128 850	154 418	Utsatt skatt	15	229 092	115 973
128 850	154 418	Sum avsetning for forpliktelser		229 092	115 973
Annen langsiktig gjeld					
0	0	Obligasjonslån	11,14	1 289 600	526 500
871 813	539 603	Gjeld til kredittinstitusjoner	11,14	1 308 503	1 226 215
595 235	19 310	Gjeld til selskap i samme konsern	14	498 996	0
1 467 048	558 913	Sum annen langsiktig gjeld		3 097 099	1 752 715
Kortsiktig gjeld					
50 578	157 675	Gjeld til selskap i samme konsern	11	9 908	175 277
2 588	841	Leverandørgjeld		21 382	24 848
0	0	Betalbar skatt	15	0	0
1 789	569	Skyldig offentlige avgifter		0	0
18 882	2 938	Annen kortsiktig gjeld		35 225	50 534
73 836	162 023	Sum kortsiktig gjeld		66 515	250 660
1 669 734	875 353	SUM GJELD		3 392 707	2 119 349
2 735 182	1 948 633	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 724 177	3 375 291

Oslo, 28.6.2021

Nils Kloumann Selte
Styrets leder

Jan Ole Stangeland
Styremedlem

Stein Erik Hagen
Styremedlem

Thomas Gundersen
Administrerende Direktør

Penneo Dokumentnøkkel: ZYW5-XSDUF-2KF7Z-AMC18-J5UX2-ME1YW



CANICA EIENDOM AS

Org.nr. 891450052

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap				Konsern	
2020	2019			2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
-7 431	-4 728		Driftsresultat	50 126	194 066
8	115	-/+	Gevinst / tap ved salg av anl.midler og aksjer	8	-135 746
514	614	+	Ordinære avskrivninger	100 048	107 180
-6 909	-3 999		Brutto kontantstrøm fra driften	150 182	165 500
5 051	146 147	+/-	Finansposter, netto	-42 836	-54 528
0	0	-	Betalbar skatt	0	-60
-1 858	142 148		Netto kontantstrøm fra driften	107 346	110 912
-79 423	-19 499	+/-	Endring i arbeidskapitalen	-215 304	54 863
-81 281	122 649		Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-107 959	165 775
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
-6802	-121	-	Investering i varige driftsmidler	-155 539	-249 884
170	401	+	Salg av varige driftsmidler	170	413 797
-271 318	0	-	Netto utbetaling ved kjøp av datterselskaper	-340 788	0
-468 150	33 319	+/-	Endring andre investeringer	-5 106	-71 012
0	0	+/-	Endring i andre anleggsmidler	0	0
-746 100	33 599		Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-501 263	92 901
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
908 135	-133 208	+/-	Opptak / nedbetaling av langsiktig gjeld	571 984	-352 922
-132 822	-173 799	-	Utbetalinger av konsernbidrag	-7 708	-133 018
5 929	0	+/-	Omregningsdifferanse/direkte egenkapitalføringer	0	62 726
0	185 055	+/-	Kapitalutvidelse / -nedsettelse	0	185 055
781 242	-121 952		Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	564 276	-238 159
-46 139	34 296		Netto likviditetsendring gjennom året	-44 946	20 517
57 388	23 094		Betalingsmidler 1. januar	89 925	69 408
11 249	57 388		Betalingsmidler 31. desember	44 978	89 925

Penneo Dokumentnøkkel: ZYW5-XSDUF-2KF7Z-AMC18-JSUX2-ME1YW



CANICA EIENDOM AS

Org.nr. 891450052

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Canica Eiendom AS og selskaper hvor Canica Eiendom AS direkte eller indirekte eier mer enn 50 % av den stemmeberettigede kapital. Eierandeler i datterselskap som ikke er ment for varig eie utelates fra konsolidering. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper for hele konsernet. Interne transaksjoner, fortjenester, fordringer og gjeld elimineres. Kostprisen for aksjer og andeler i datterselskaper elimineres i konsernregnskapet mot egenkapitalen i datter på etablerings- eller kjøpstidspunktet (oppkjøpsmetoden). Merverdier fordeles på de eiendeler merverdiene refererer seg til og avskrives over eiendelenes antatte levetid. Merverdier som ikke kan henføres til materielle eiendeler klassifiseres som goodwill og avskrives.

Ved konsolidering av utenlandske datterselskaper er balanseposter omregnet etter balansedagens kurs. Resultatposter er omregnet til gjennomsnittskurs for året. Omregningsdifferansen er ført direkte mot konsernets egenkapital.

Transaksjoner, mellomværende og interne gevinster og tap mellom konsernselskaper er eliminert i konsernregnskapet.

Datterselskap, tilknyttede selskaper og felles kontrollert virksomhet

Aksjer i datterselskaper elimineres i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Oppkjøpsmetoden innebærer at kostprisen for aksjer i datterselskap elimineres mot bokført egenkapital i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Mer- / mindreverdier, basert på foretatt merverdianalyse, blir henført til de poster i balansen de vedrører. Eventuell merverdi ut over det som relaterer seg til fysiske eiendeler, og som skyldes forventning om fremtidig inntjening, aktiveres som goodwill. Der betalingstidspunktet er forskjellig fra oppkjøpstidspunktet og det ikke er avtalt rente, er kjøpesummen korrigert for renteelementet. Dette føres som finanskostnad. Minoritetsinteresser vises som egen post i resultatregnskapet og balansen. Minoritetens andel av resultatet beregnes av datterselskapets resultat etter skatter. I balansen er minoritetsinteresser beregnet som en andel av datterselskapets egenkapital før konserninterne elimineringer.

Investeringer i virksomheter hvor deltakerne i henhold til avtale utøver felles kontroll, er inntatt etter bruttometoden. Etter bruttometoden inkluderes eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader med selskapets prosentvise eierandel. I tillegg hensyntas mer- eller mindreverdi på kjøpstidspunktet og intergevinster.

Tilknyttede selskaper er selskaper hvor konsernet direkte eller indirekte eier mellom 20 og 50 prosent. Disse investeringene er av en langsiktig og strategisk karakter, hvor konsernet kan utøve en vesentlig innflytelse. Selskap eiet over 50 % kan likevel være et tilknyttet selskap der hvor det vurderes at konsernet ikke har den innflytelse som skal til for at konsernet konsoliderer dette som et datterselskap. Andeler i tilknyttede selskap innarbeides i regnskapet etter egenkapitalmetoden. Konsernets andel av resultatet i det tilknyttede selskap er basert på resultat etter skatt med fradrag for eventuelle avskrivninger på merverdier. Fastsettelse og behandling av merverdier i tilknyttede selskaper gjennomføres etter samme prinsipper som for datterselskaper.

Andel av resultat er vist på egen linje under finansposter, i balansen vises andel i tilknyttede selskap som en langsiktig plassering. Andelen er i balansen verdsatt til kostpris justert for konsernets andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpstidspunktet

Ved omregning av resultat fra utenlandske selskap ved beregning av andel av resultat legges gjennomsnittskursen for året til grunn.

Penneo Dokumentnøkkel: ZYW5-XSDUF-2KF7Z-NMCI8-JSUX2-ME1YW



Fusjoner / fisjoner

Konsernet benytter kontinuitetsmetoden ved fusjon av selskaper, der hvor dette er i overensstemmelse med god regnskapsskikk. Etter denne metoden blir det innfusjonerte selskapets eiendeler og gjeld videreført til bokførte verdier. Dette innebærer at det ikke oppstår noen merverdier, men i stedet endres egenkapitalen med egenkapitalen i det innfusjonerte selskapet. En eventuell fusjonsgevinst / -tap behandles i overensstemmelse med anbefalingen om foretaksintegrasjon.

Der hvor kontinuitet ikke kan benyttes, behandles fusjonen/fisjonen som en transaksjon hvor markedsverdi danner grunnlag for den regnskapsmessige behandlingen.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av tjenester skjer ved leveringstidspunktet. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Goodwill / andre immatrielle verdier

Goodwill er knyttet til oppkjøp av eiendom og aktiveres i balansen når vilkår for aktivering er oppfylt. Goodwill avskrives lineært over den økonomiske levetid opp til antatt maksimum 50 år. Den balanseførte verdi på goodwill blir vurdert nedskrevet ved indikasjoner på verdifall.

Pensjoner

En pensjonsordning hvor konsernet har en forpliktelse til å yte en spesifisert ytelse fremover i tid er vurdert som en ytelsesbasert ordning. For slike ordninger skal det i utgangspunktet beregnes en fremtidig forpliktelse og kostnaden periodiseres over optjeningstiden.

Forpliktelser til å yte innskudd til innskuddsbaserte pensjonsordninger resultatføres når de påløper.

Leieavtaler

Leieavtaler hvor utleier beholder det vesentlige av økonomisk risiko og kontroll knyttet til en eiendel klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebeløpet på disse avtalene kostnadsføres lineært i resultatregnskapet over leieperioden. Konsernet har kun ordinære husleieavtaler både for kontor, lager og alle butikker. Leasingavtaler for biler og driftsmidler er operasjonell leasing.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall senere enn ett år fra regnskapsårets utløp, er oppført som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Gjeld med forfall senere enn ett år etter regnskapsårets utløp er oppført som langsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som kortsiktig.

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

Konsernets presentasjonsvaluta er NOK. Dette er også morselskapets funksjonelle valuta.

Utenlandsk valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.



Kortsiktige- og langsiktige plasseringer

Aksjer klassifisert som omløpsmidler vurderes til laveste av kostpris og virkelig verdi (markedsverdi) på balansedagen. Netto urealisert kurstap kostnadsføres under finansielle poster, mens netto urealisert kursgevinst inntektsføres innenfor tidligere kostnadsførte tap.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler og som ikke er vurdert som tilknyttede selskap eller felleskontrollert virksomhet, er strategiske investeringer hvor konsernet ikke har betydelig innflytelse. Disse postene vurderes individuelt til kostpris, eventuelt virkelig verdi når verdinedgangen ikke er av forbigående art.

Kundefordring og andre fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er vurdert til pålydende med fradrag for påregnelig tap.

Varige driftsmidler / avskrivninger

Aktivering omfatter kostnader som gir en vesentlig oppgradering av driftsmidlene. Varige driftsmidler er i balansen oppført til kostpris med fradrag av ordinære avskrivninger. For ordinære avskrivninger er det brukt både lineære- og saldoavskrivninger. Hvor avskrivninger er beregnet ut fra en økonomisk / teknisk levetid på driftsmiddelet. Ordinære avskrivninger er belastet årets driftskostnader.

Påkostninger/innredning av leide lokaler kostnadsføres over gjenværende leieperiode og/eller forventet brukstid.

Gevinst eventuelt tap ved avgang av varige driftsmidler er klassifisert som ordinær driftsinntekt eller driftskostnad i resultatregnskapet.

Nedskrivning av varige driftsmidler

I tilfeller der gjenvinnbart beløp (høyeste av bruksverdi og salgsverdi) av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Nedskrivningen reverseres dersom grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Utsatt skatt / utsatt skattefordeler

Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og skattemessig underskudd til fremføring. Negative midlertidige forskjeller og positive midlertidige forskjeller som reverserer i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fordelene kan utnyttes.

Finansielle instrumenter utenfor balansen

Regnskapsmessig behandling av finansielle instrumenter følger intensjonene bak inngåelsen av disse avtalene. Ved inngåelsen defineres avtalene enten som sikringsforretninger eller handelsforretninger. I de tilfeller hvor de inngåtte avtaler blir karakterisert som sikringsforretninger, blir inntektene / kostnadene periodisert og klassifisert på samme måte som den underliggende balansepost.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter består av kontanter i kasse. Kontantekvivalenter består av bankinnskudd. Deler av bankinnskuddene har begrensninger i disposisjonsrett.

Forutsetning om fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Kontantstrømpoppstilling

Selskapet anvender den indirekte metode for kontantstrømpoppstilling.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon om konsernets posisjon på balansedagen tas med i årsregnskapet. Hendelser som inntreffer etter balansedagen som ikke påvirker selskapets posisjon på balansedagen, men som selskapets fremtidige posisjon rapporteres dersom det er av betydning.

Reklassifiseringer / Annet

Enkelte poster i tidligere år er reklassifisert for å oppnå sammenlignbarhet med årsregnskapet for 2020.



CANICA EIENDOM AS

Org.nr. 891450052

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 2 - FINANSPOSTER

Morselskap		Konsern		
2020	2019	2020	2019	
0	28 000	Utbytte	0	0
17 201	15 388	Renteinntekter konsern	0	845
4 813	4 559	Renteinntekter	5 065	4 392
0	99 669	Gevinst verdipapirer	0	0
8 514	0	Agiovinning	8 514	0
0	0	Andre finansielle inntekter	15	913
30 528	147 616	Sum finansinntekt	13 594	6 150
18 753	15 762	Rentekostnader	59 971	64 879
8 321	2 472	Rentekostnader konsern	6 091	0
12 000	0	Tap verdipapirer	12 000	0
0	3 179	Agiotap	0	3 179
7 775	1 179	Andre finansielle kostnader	8 060	1 294
46 849	22 592	Sum finanskostnad	86 122	69 352
-16 321	125 023	Finansposter, netto	-72 527	-63 203

Note 3 - NÆRSTÅENDE PARTER

Morselskap

Morselskapets mellomværende med nærstående:	Selskap i samme konsern	Tilknyttet selskap
Langsiktige fordringer		
Langsiktig fordring på nærstående	623 595	122 012
Netto skyldig konsernbidrag	50 578	
Langsiktig gjeld	595 235	

Konsern

Konsernets mellomværende med nærstående:	
Andre fordringer	122 012
Langsiktig gjeld	498 996
Netto skyldig konsernbidrag	9 908

Note 4 - ANDRE FORDRINGER

Langsiktige fordringer består av følgende:

	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Andre fordringer	0	0	74 120	87 673
Sum fordringer	0	0	74 120	87 673

Penneo Dokumentnøkkel: ZZYW5-XSDUF-2KF7Z-MMCI8-J5UX2-ME1YW



CANICA EIENDOM AS

Org.nr. 891450052

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 5 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER MM

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Lønnskostnader mm.	2020	2019
8 050	6 283	Lønn og feriepenger	8 050	6 283
1 284	1 084	Arbeidsgiveravgift	1 284	1 084
709	641	Pensjonskostnader	709	641
0	0	Innleid arbeidskraft	0	0
87	87	Andre personalkostnader	87	87
10 130	8 094	Sum lønnskostnader	10 130	8 094

12	6	Gjennomsnittlig antall årsverk	12	6
----	---	--------------------------------	----	---

Lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør i morselskapet utgjorde TNOK 2 026.

Morselskapet/Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Morselskapets/Konsernets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Kostnadsført godtgjørelse til revisor BDO fordeler seg slik:	2020	2019
90	100	Lovpålagte revisjonstjenester	660	456
135	105	Bistand med årsregnskap/konsernregnskap/skattemelding	308	255
0	25	Andre tjenester utenfor revisjonen	0	161
225	230	Sum revisjonskostnader	968	872

**CANICA EIENDOM AS**

Org.nr. 891450052

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 6 - Varige driftsmidler, goodwill og immaterielle eiendeler**Konsern**

	Bygninger, teknisk anlegg og tomt	Driftsløsøre, Inventar, etc	Sum varige driftsmidler	Goodwill
Anskaffelseskost				
Anskaffelseskost 1.1.	3 354 983	3 753	3 358 737	
Tilgang oppkjøp	1 253 541		1 253 541	79 971
Tilgang 2020, kostpris	148 453	7 020	155 472	
Avgang 2020, kostpris	284	334	618	
Kursdifferanse			0	
Anskaffelseskost 31.12.20	4 756 693	10 439	4 767 133	79 971
Avskrivninger				
Akk. avskrivninger 31.12.2019	422 179	1 135	423 313	
Tilgang akk. avskr ved oppkjøp			0	
Ord. avskrivninger 2020	98 981	781	99 762	286
Avgang akk. avskr. 2020	30	156	186	
Sum akk. Avskrivninger 31.12.20	521 129	1 760	522 890	286
Balanseført verdi 31.12.2019	2 932 805	2 619	2 935 424	0
Balanseført verdi 31.12.2020	4 235 564	8 679	4 244 243	79 685

Økonomisk levetid	15-50 år	5-10 år	50 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær

Leieavtaler

Konsernet har inngått flere forskjellige operasjonelle leieavtaler av kontorer og andre fasiliteter.

Årlig leie og leasing av ikke balanseførte driftsmidler:

	Mor/Konsern
Ordinære leiebetalinger	1 274
Bokført verdi av goodwill fordelt på virksomhetskjøp	
Kabelgaten 32-40 Eiendom AS	52 794
Nydalen Eiendomsinvest AS	26 891
SUM	79 685



CANICA EIENDOM AS

Org.nr. 891450052

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 6 - Varige driftsmidler, goodwill og immaterielle eiendeler (forts)

Morselskap

Anskaffelseskost	Inventar, transportmidler
Anskaffelseskost 31.12.2019	2 418
Omklassifisering	
Tilgang 2020, kostpris	6 802
Avgang 2020, kostpris	334
Sum anskaffelseskost 31.12.2020	8 886

Avskrivninger

Akk. avskrivninger 31.12.2019	837
Ord. avskrivninger 2020	514
Avgang akk. avskr. 2020	156
Akk. avskrivninger 31.12.2020	1 195

Balanseført verdi 31.12.2019	1 582
Balanseført verdi 31.12.2020	7 692

Økonomisk levetid	10-30 %
Avskrivningsplan	Lineær

Leieavtaler

Morselskapet leier lokaler på Skøyen. Avtalen løper til 30.11.2027.



CANICA EIENDOM AS

Org.nr. 891450052

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 7 - AKSJER OG ANDELER I DATTERSELSKAPER

Morselskapet

Selskap	Forretningskontor	Eierandel og stemme-
Kirkegaten 5 AS	Oslo	100 %
Kullerød Eiendom AS	Sandefjord	100 %
Vinterbro Næringspark AS	Oslo	100 %
Rådhusgaten 24 AS	Oslo	100 %
Akersveien Eiendomsinvest AS	Oslo	100 %
Tollbugata 8 AS	Oslo	100 %
Tollbugata 20 AS	Oslo	100 %
Kongens gate 12 AS	Oslo	100 %
Kongensgate 22 AS	Oslo	100 %
Grensen 17 AS	Oslo	100 %
Havneparken Invest AS	Oslo	100 %
Kabelgaten 32-40 Eiendom AS	Oslo	100 %
Nydalen Eiendomsinvest AS	Oslo	100 %

Det er inntektsført TNOK 21 371 i mottatt konsemsbidrag fra konsemselskaper i 2020.

Konsern

Selskap	Forretningskontor	Eierandel og stemme-
Akersveien 24-26 AS	Oslo	100 %
Sandnes Byutvikling Næring Fk1 AS	Oslo	100 %
Nydalen Eiendomsholding AS	Oslo	100 %
Økern Park ANS	Oslo	100 %
Økern Park Deltager AS	Oslo	100 %
Økern Park Holding AS	Oslo	100 %

Penneo Dokumentnøkkel: ZYW5-XSDUF-2KF7Z-MMCI8-JSUX2-ME1YW



CANICA EIENDOM AS

Org.nr. 891450052

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 8 - INVESTERINGER I TILKNYTTETE SELSKAP

Tilknyttede virksomheter

Morselskap	Eierandel	Opprinnelig kostpris	Bokf. Verdi 31.12.2019	Tilg./avg. 2020	Andel årets resultat	Utbytte	Bokført verdi 31.12.20
Hallsell Property Invest AB	50 %	12 306	74 770		29 691		104 461
M62 Holding AS	50 %	508	45 154				45 154
Postal Logistics Denmark AS	50 %	1 077		1 077			1 077
VI Gøteborg AS	50 %	50		50			50
Kabelgaten 32-40 Eiendom AS	0 %		-3 262	3 262			0
Sum morselskap*		13 940	116 662	4 389	29 691	0	150 742

Sum investeringer i tilknyttede selskaper **13 940** **116 662** **4 389** **29 691** **0** **150 742**

* Bokført verdi på aksjene i morselskapet 31.12.2020.

Canica Eiendom AS har stemmeandel tilsvarende eierandelene i de respektive selskap nevnt ovenfor.

Oversikt over forretningskontor: Forretningskontor

Hallsell Property Invest AB	Stockholm
M62 Holding AS	Oslo
Postal Logistics Denmark AS	Oslo
VI Gøteborg AS	Oslo

Penneo Dokumentnøkkel: ZYW5-XSDUF-2KF7Z-MMCI8-JSUX2-ME1YW



CANICA EIENDOM AS

Org.nr. 891450052

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 9 - PANTEHEFTELSE, GARANTIFORPLIKTELSER

Morselskap

Gjeld som er sikret ved pant	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	871 813	539 603
Sum	871 813	539 603
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pant i morselskap	2020	2019
Aksjer i datterselskap	842 415	599 064
Sum	842 415	599 064

Konsern

Gjeld som er sikret ved pant	2020	2019
Obligasjonslån	1 289 600	526 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 308 503	1 226 215
Sum	2 598 103	1 752 715
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pant i konsern	2020	2019
Eiendom	4 098 958	2 794 750
Driftstilbehør	8 679	2 619
Sum	4 107 637	2 797 369

Note 10 - DRIFTSINTEKTER

	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Salgsinntekter	7 575	7 630	0	0
Leieinntekter	0	0	180 992	182 228
Andre driftsinntekter	484	78	636	137 276
Sum driftsinntekter	8 060	7 707	181 628	319 504

Penneo Dokumentnøkkel: ZYVW5-XSDUF-2KF7Z-AMC18-JSUX2-ME1YW



CANICA EIENDOM AS

Org.nr. 891450052

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 11 - EGENKAPITAL INKL MINORITET

Morselskap

Egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.20	3 000	886 350	183 930	1 073 280
<u>Årets endring i kapital:</u>				
Årets resultat			-6 033	-6 033
Andre endringer(fusjon)			5 929	5 929
Avgitt konsemdrag			-7 728	-7 728
Egenkapital 31.12.20	3 000	886 350	176 098	1 065 448

Konsern

Egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.20	1 255 945
<u>Årets endring i kapital:</u>	
Konsernresultat	8 351
Avgitt konsemdrag	-7 728
Omregningsdifferanse/direkte egenkapitalføringer	74 902
Egenkapital 31.12.20	1 331 470

Penneo Dokumentnøkkel: ZYW5-XSDUF-2KF7Z-MMCI8-JSUX2-ME1YW



CANICA EIENDOM AS

Org.nr. 891450052

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 12 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i CANICA EIENDOM AS 31.12.20 består av følgende (i NOK):

	Antall	Stemmer pr aksje	Pålydende
Ordinære aksjer	1 000	1	3 000
Sum	1 000		

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Sum aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Twist 5 AS	1 000	100.00 %	100.00 %
Totalt	1 000	100.00 %	100.00 %

Selskapets regnskap inngår i konsernregnskapet til Canica AS og Twist 1 AS.
Konsernregnskapet kan fås utlevert i selskapets kontorer i Karenslyst Allè 4 i Oslo kommune.

Note 13 - BUNDNE BANKINNSKudd

Morselskap

I posten inngår bundne bankinnskudd med TNOK 1 036.

Konsern

I posten inngår bundne bankinnskudd med TNOK 1 036.



CANICA EIENDOM AS

Org.nr. 891450052

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 14 - LANGSIKTIG GJELD

Konsern	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 308 503	1 226 215
Obligasjonslån	1 289 600	526 500
Gjeld til selskap i samme konsern	498 996	0
Sum	3 097 099	1 752 715

Morselskap	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	871 813	539 603
Gjeld til selskap i samme konsern	595 235	19 310
Sum	1 467 048	558 913

Det foreligger finansielle covenants i forbindelse med låneavtalene som alle er oppfylt pr 31.12.20

Penneo Dokumentnøkkel: ZYVW5-XSDUF-2KF7Z-MMCI8-JSUX2-ME1YW



CANICA EIENDOM AS

Org.nr. 891450052

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 15 - SKATT

Nedenfor er det vist en fordeling av de midlertidige forskjellene mellom kortsiktige og langsiktige poster, og fremførbare underskudd, samt beregningene av utsatt skatt / utsatt skattefordel ved utgangen av regnskapsåret.

MORSELSKAPET

MIDLERTIDIGE FORSKJELLER	2020	2019
Sum kortsiktige poster	5 315	-3 189
Sum langsiktige poster	580 366	705 067
Avskjærte renter	0	0
Skattemessig underskudd til fremføring 31.12.	0	0
Netto grunnlag	585 680	701 898

SUM UTSATT SKATT 22 %	128 850	154 418
------------------------------	----------------	----------------

SPESIFIKASJON AV ÅRETS SKATTEGRUNNLAG

Ordinært resultat før skattekostnad	-2 380	141 418
Permanente forskjeller	18 985	-126 269
Endring midlertidige forskjeller	116 218	158 650
Avgitt skattepliktig konsernbidrag	-132 823	-173 799
Benyttet underskudd til fremføring	0	0
ÅRETS SKATTEGRUNNLAG	0	0

Betalbar skatt 22 %	0	0
---------------------	---	---

SPESIFIKASJON AV ÅRETS SKATTEKOSTNAD

Betalbar skatt	29 221	38 236
Endring utsatt skatt	-25 568	-34 903
ÅRETS SKATTEKOSTNAD	3 653	3 333

SPESIFIKASJON AV ÅRETS BETALBARE SKATT

Skatt på ordinært resultat	0	0
Forhåndsskatt	0	0
SKYLDIG BETALBAR SKATT	0	0

Penneo Dokumentnøkkel: ZYW5-XSDUF-2KF7Z-AMC18-J5UX2-ME1YW

**CANICA EIENDOM AS**

Org.nr. 891450052

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 15 - SKATT FORTS.**KONSERN**

UTLIGNBARE MIDLERTIDIGE FORSKJELLER	2020	2019
Netto grunnlag	1 041 327	527 150
SUM UTSATT SKATT 22 %	229 092	115 973

SPESIFIKASJON AV ÅRETS SKATTEGRUNNLAG

Ordinært resultat før skattekostnad	7 290	139 538
Permanente forskjeller	19 199	0
Endring midlertidige forskjeller	130 201	34 261
Avgitt skattepliktig konsernbidrag	-9 908	-173 799
Benyttet underskudd til fremføring	-146 782	0
ÅRETS SKATTEGRUNNLAG	-0	0

Betalbar skatt 22 %	0	0
---------------------	---	---

SPESIFIKASJON AV ÅRETS SKATTEKOSTNAD

Skatt på ordinært resultat	2 180	38 236
Forskjell tidligere år	0	0
Endring utsatt skatt	-3 241	-1 716
ÅRETS SKATTEKOSTNAD	-1 061	36 520

SPESIFIKASJON AV ÅRETS BETALBARE SKATT

Skatt på ordinært resultat	0	0
Forhåndsskatt	0	0
SKYLDIG BETALBAR SKATT	0	0

Penneo Dokumentnøkkel: ZYW5-XSDUF-2KF7Z-MMCI8-J5UX2-ME1YW



CANICA EIENDOM AS

Org.nr. 891450052

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 16 - ENDRINGER I KONSERNSAMMENSETNING

Hendelser etter balansedato:

Canica Eiendom AS har solgt alle aksjene i Rådhusgaten 24 AS og Akersveien Eiendomsinvest AS.

Transaksjoner i 2020:

Canica Eiendom AS har kjøpt 100 % av aksjene i Nydalen Eiendomsinvest AS og Kabelgaten 32-40 Eiendom AS. Transaksjonene hadde følgende nettoeffekt på konsernregnskapet:

	Oppkjøpseffekter
	2020
Bankinnskudd	1 319
Fordringer	2 525
Driftsmidler inkl merverdier	1 216 351
Varbeholdning	0
Gjeld til kredittinstitusjon	(772 400)
Annen kortsiktig gjeld	(105 688)
Netto identifiserbare eiendeler	342 106
Goodwill	80 148
Utbetalinger ved oppkjøp	342 106
Overtatt bankinnskudd	(1 319)
Netto endring bankbeholdning	340 788

Penneo Dokumentnøkkel: ZYW5-XSDUF-2KF7Z-AMC18-J5UX2-ME1YW



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."

Jan Ole Stangeland

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-2381122

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-06-28 17:21:39Z



Thomas Gundersen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-1289997

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-06-29 06:06:12Z



Nils Kloumann Selte

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-625141

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-06-29 11:01:23Z



Stein Erik Hagen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2755387

IP: 62.92.xxx.xxx

2021-06-29 12:32:29Z



Penneo Dokumentnøkkel: ZYVW5-XSDUF-2KF7Z-MM/C18-JSUX2-MET1YW

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>



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Canica Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Canica Eiendom AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Canica Eiendom AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Canica Eiendom AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 International Standards on Auditing (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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 og konsernets 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. Betyggende 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.

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

Uttalelse om andre 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 og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Roger Telle-Hansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XL3D4-QDG0U-Z1XEZ-LDZ3-UZY4E-ZBY5M



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."

Roger Rostadmo Telle-Hansen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5992-4-2934763

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-06-29 14:45:35Z



Penneo Dokumentnøkkel: XL3D4-QDG0U-Z1XEZ-LDIZ3-UZY4E-ZBY5M

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>