



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Hilstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 08.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	9 695 059	10 997 421
Leieinntekter	1	2 337 747	2 246 008
Annen driftsinntekt	1, 2	2 175 370	1 936 847
Sum inntekter		14 208 176	15 180 276
Kostnader			
Lønnskostnad	3	17 483 942	18 942 274
Avskrivning av driftsmidler	4	1 729 965	1 973 194
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	12 260 885	14 285 100
Sum kostnader		31 474 792	35 200 568
Driftsresultat		-17 266 616	-20 020 292
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	88 874 089	30 362 762
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 259 722	6 914 671
Annen renteinntekt		3 364 889	7 819 008
Annen finansinntekt		40 676 307	33 793 239
Sum finansinntekter		138 175 007	78 889 679
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-48 000 000	214 979 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 338 776	5 432 950
Annen rentekostnad		57 948 669	51 897 934
Annen finanskostnad		1 964 714	19 695 427
Sum finanskostnader		22 252 159	292 005 311
Netto finans	7	115 922 848	-213 115 632
Resultat før skattekostnad		98 656 232	-233 135 924
Skattekostnad på resultat	8	-2 582 202	193 827
Årsresultat		101 238 434	-233 329 751



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Årsresultat etter minoritetsinteresser		101 238 434	-233 329 751
Totalresultat		101 238 434	-233 329 751
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		101 238 434	
Overført fra annen egenkapital			-233 329 751
Sum overføringer og disponeringer		101 238 434	-233 329 751



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	3 965 652	1 383 450
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		3 965 652	1 383 450
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 15		
Transportmidler		2 095 414	2 410 847
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	1 093 799	1 653 951
Sum varige driftsmidler		3 189 213	4 064 798
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 15	1 866 665 603	1 862 585 475
Lån til foretak i samme konsern	9	98 826 946	101 149 264
Investeringer i tilknyttet selskap	6	332 782 779	180 082 888
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	92 009 004	89 729 320
Investeringer i aksjer og andeler			23 880 000
Andre langsiktige fordringer	10		
Sum finansielle anleggsmidler		2 390 284 332	2 257 426 947
Sum anleggsmidler		2 397 439 197	2 262 875 195
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 485	124 700
Andre kortsiktige fordringer		3 623 852	6 090 740
Konsernfordringer	9	88 874 089	30 362 762
Sum fordringer		92 500 426	36 578 202
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	40 794 957	39 537 649
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		40 794 957	39 537 649



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		133 295 382	76 115 851
SUM EIENDELER		2 530 734 580	2 338 991 046
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	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		506 659 964	405 421 530
Sum opptjent egenkapital		506 659 964	405 421 530
Sum egenkapital	13	1 396 009 654	1 294 771 220
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9	218 382 749	92 189 618
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	885 703 000	905 913 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 104 085 749	998 102 618
Sum langsiktig gjeld		1 104 085 749	998 102 618
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 657 810	2 005 448
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		1 392 532	1 340 919
Annen kortsiktig gjeld		27 588 835	42 770 841
Sum kortsiktig gjeld		30 639 176	46 117 208
Sum gjeld		1 134 724 925	1 044 219 826



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 530 734 580	2 338 991 046



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	166 200 234	170 918 280
Salgsinntekter	1	8 379 332	9 228 222
Annen driftsinntekt	1, 2	29 025 590	17 683 711
Sum inntekter		203 605 156	197 830 213
Kostnader			
Felleskostnader			
Lønnskostnad	3	17 483 942	18 942 274
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	70 200 511	75 147 295
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-14 546 798	68 569 353
Annen driftskostnad	3	33 490 440	30 474 036
Sum kostnader		106 628 095	193 132 959
Driftsresultat		96 977 061	4 697 254
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	39 950 632	-154 217 968
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	923 096	
Annen renteinntekt	7	10 004 213	11 759 457
Annen finansinntekt	7	40 677 869	34 147 574
Sum finansinntekter		91 555 810	-108 310 937
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	7		13 979 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7		
Annen rentekostnad	7	105 544 725	97 076 976
Annen finanskostnad	7	556 310	18 270 200
Sum finanskostnader		106 101 035	129 326 177
Netto finans		-14 545 225	-237 637 114
Resultat før skattekostnad		82 431 837	-232 939 860
Skattekostnad på ordinært resultat	8	29 284 539	-15 919 037



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Årsresultat		53 147 298	-217 020 823
Årsresultat etter minoritetsinteresser		53 147 298	-217 020 823
Totalresultat		53 147 298	-217 020 823
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		53 147 298	-217 020 823
Sum overføringer og disponeringer	13	53 147 298	-217 020 823



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	4	117 292 978	119 045 934
Sum immaterielle eiendeler		117 292 978	119 045 934
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 15	2 715 084 292	2 778 260 385
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	3 189 213	4 064 798
Sum varige driftsmidler		2 718 273 505	2 782 325 183
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	9	63 245 014	
Investeringer i tilknyttet selskap	6	414 688 625	270 038 102
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	92 009 004	89 729 320
Investeringer i aksjer og andeler			23 880 000
Obligasjoner	10	8 802 785	12 326 690
Sum finansielle anleggsmidler		578 745 428	395 974 112
Sum anleggsmidler		3 414 311 910	3 297 345 228
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 072 879	2 171 114
Andre kortsiktige fordringer		56 022 828	150 660 874
Krav på innbetaling av selskapskapital	9		
Sum fordringer		57 095 706	152 831 988
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	214 936 415	223 235 827
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		214 936 415	223 235 827
Sum omløpsmidler		272 032 122	376 067 815



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		3 686 344 032	3 673 413 043
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	3 000 000	3 000 000
Overkurs		886 349 991	886 349 991
Sum innskutt egenkapital		889 349 991	889 349 991
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		517 958 611	464 811 313
Sum opptjent egenkapital		517 958 611	464 811 313
Sum egenkapital	13	1 407 308 602	1 354 161 304
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	248 389 704	219 105 165
Sum avsetninger for forpliktelser		248 389 704	219 105 165
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	14, 15	745 900 000	750 200 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	1 224 625 000	1 247 835 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 970 525 000	1 998 035 000
Sum langsiktig gjeld		2 218 914 704	2 217 140 165
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	9		
Leverandørgjeld		5 958 856	10 544 938
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		2 324 087	-1 133 071
Annen kortsiktig gjeld		51 837 784	92 699 707
Sum kortsiktig gjeld		60 120 726	102 111 574
Sum gjeld		2 279 035 430	2 319 251 739



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 686 344 032	3 673 413 043



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 670070

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Hilstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.08.2025



Organisasjonsnr: 891 450 052
CANICA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	9 695 059	10 997 421
Leieinntekter	1	2 337 747	2 246 008
Annen driftsinntekt	1, 2	2 175 370	1 936 847
Sum inntekter		14 208 176	15 180 276
Kostnader			
Lønnskostnad	3	17 483 942	18 942 274
Avskrivning av driftsmidler	4	1 729 965	1 973 194
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	12 260 885	14 285 100
Sum kostnader		31 474 792	35 200 568
Driftsresultat		-17 266 616	-20 020 292
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	88 874 089	30 362 762
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 259 722	6 914 671
Annen renteinntekt		3 364 889	7 819 008
Annen finansinntekt		40 676 307	33 793 239
Sum finansinntekter		138 175 007	78 889 679
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-48 000 000	214 979 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 338 776	5 432 950
Annen rentekostnad		57 948 669	51 897 934
Annen finanskostnad		1 964 714	19 695 427
Sum finanskostnader		22 252 159	292 005 311
Netto finans	7	115 922 848	-213 115 632
Resultat før skattekostnad		98 656 232	-233 135 924
Skattekostnad på resultat	8	-2 582 202	193 827
Årsresultat		101 238 434	-233 329 751
Årsresultat etter minoritetsinteresser		101 238 434	-233 329 751
Totalresultat		101 238 434	-233 329 751



Overføringer og disponeringer		
Avsatt til annen egenkapital	101 238 434	
Overført fra annen egenkapital		-233 329 751
Sum overføringer og disponeringer	101 238 434	-233 329 751



Organisasjonsnr: 891 450 052
CANICA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	3 965 652	1 383 450
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		3 965 652	1 383 450
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 15		
Transportmidler		2 095 414	2 410 847
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	1 093 799	1 653 951
Sum varige driftsmidler		3 189 213	4 064 798
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 15	1 866 665 603	1 862 585 475
Lån til foretak i samme konsern	9	98 826 946	101 149 264
Investeringer i tilknyttet selskap	6	332 782 779	180 082 888
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	92 009 004	89 729 320
Investeringer i aksjer og andeler			23 880 000
Andre langsiktige fordringer	10		
Sum finansielle anleggsmidler		2 390 284 332	2 257 426 947
Sum anleggsmidler		2 397 439 197	2 262 875 195
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 485	124 700
Andre kortsiktige fordringer		3 623 852	6 090 740
Konsernfordringer	9	88 874 089	30 362 762
Sum fordringer		92 500 426	36 578 202
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	40 794 957	39 537 649
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		40 794 957	39 537 649



Sum omløpsmidler		133 295 382	76 115 851
SUM EIENDELER		2 530 734 580	2 338 991 046
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	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		506 659 964	405 421 530
Sum opptjent egenkapital		506 659 964	405 421 530
Sum egenkapital	13	1 396 009 654	1 294 771 220
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9	218 382 749	92 189 618
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	885 703 000	905 913 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 104 085 749	998 102 618
Sum langsiktig gjeld		1 104 085 749	998 102 618
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 657 810	2 005 448
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		1 392 532	1 340 919
Annen kortsiktig gjeld		27 588 835	42 770 841
Sum kortsiktig gjeld		30 639 176	46 117 208
Sum gjeld		1 134 724 925	1 044 219 826
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 530 734 580	2 338 991 046



Organisasjonsnr: 891 450 052
CANICA EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	166 200 234	170 918 280
Salgsinntekter	1	8 379 332	9 228 222
Annen driftsinntekt	1, 2	29 025 590	17 683 711
Sum inntekter		203 605 156	197 830 213
Kostnader			
Felleskostnader			
Lønnskostnad	3	17 483 942	18 942 274
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	70 200 511	75 147 295
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-14 546 798	68 569 353
Annen driftskostnad	3	33 490 440	30 474 036
Sum kostnader		106 628 095	193 132 959
Driftsresultat		96 977 061	4 697 254
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	39 950 632	-154 217 968
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	923 096	
Annen renteinntekt	7	10 004 213	11 759 457
Annen finansinntekt	7	40 677 869	34 147 574
Sum finansinntekter		91 555 810	-108 310 937
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	7		13 979 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7		
Annen rentekostnad	7	105 544 725	97 076 976
Annen finanskostnad	7	556 310	18 270 200
Sum finanskostnader		106 101 035	129 326 177
Netto finans		-14 545 225	-237 637 114
Resultat før skattekostnad		82 431 837	-232 939 860
Skattekostnad på ordinært resultat	8	29 284 539	-15 919 037
Årsresultat		53 147 298	-217 020 823



Årsresultat etter minoritetsinteresser	53 147 298	-217 020 823
Totalresultat	53 147 298	-217 020 823
Overføringer og disponeringer		
Avsatt til annen egenkapital	53 147 298	-217 020 823
Sum overføringer og disponeringer	13	53 147 298



Organisasjonsnr: 891 450 052
CANICA EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	4	117 292 978	119 045 934
Sum immaterielle eiendeler		117 292 978	119 045 934
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 15	2 715 084 292	2 778 260 385
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	3 189 213	4 064 798
Sum varige driftsmidler		2 718 273 505	2 782 325 183
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	9	63 245 014	
Investeringer i tilknyttet selskap	6	414 688 625	270 038 102
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	92 009 004	89 729 320
Investeringer i aksjer og andeler			23 880 000
Obligasjoner	10	8 802 785	12 326 690
Sum finansielle anleggsmidler		578 745 428	395 974 112
Sum anleggsmidler		3 414 311 910	3 297 345 228
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 072 879	2 171 114
Andre kortsiktige fordringer		56 022 828	150 660 874
Krav på innbetaling av selskapskapital	9		
Sum fordringer		57 095 706	152 831 988
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	214 936 415	223 235 827
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		214 936 415	223 235 827
Sum omløpsmidler		272 032 122	376 067 815



SUM EIENDELER		3 686 344 032	3 673 413 043
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	3 000 000	3 000 000
Overkurs		886 349 991	886 349 991
Sum innskutt egenkapital		889 349 991	889 349 991
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		517 958 611	464 811 313
Sum opptjent egenkapital		517 958 611	464 811 313
Sum egenkapital	13	1 407 308 602	1 354 161 304
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	248 389 704	219 105 165
Sum avsetninger for forpliktelser		248 389 704	219 105 165
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	14, 15	745 900 000	750 200 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	1 224 625 000	1 247 835 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 970 525 000	1 998 035 000
Sum langsiktig gjeld		2 218 914 704	2 217 140 165
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	9		
Leverandørgjeld		5 958 856	10 544 938
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		2 324 087	-1 133 071
Annen kortsiktig gjeld		51 837 784	92 699 707
Sum kortsiktig gjeld		60 120 726	102 111 574
Sum gjeld		2 279 035 430	2 319 251 739
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 686 344 032	3 673 413 043



Organisasjonsnr: 891 450 052
CANICA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
11.00

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.



Organisasjonsnr: 891 450 052
CANICA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Canica Eiendom AS | Årsrapport 2024



Canica Eiendom AS



Innholdsfortegnelse

Om Canica Eiendom	03
Årsberetning	09
Resultatregnskap	11
Balanse	12
Kontantstrømoppstilling	14
Noter	15
Revisjonsberetning	29



Om Canica Eiendom

Canica Eiendom AS ble etablert i 2007 og er i dag en fullskala eiendomsaktør. Konsernets eiendomsinvesteringer er organisert i en holdingstruktur med flere eiendomsforetak.

Canica Eiendom forvalter en portefølje på i overkant av 147 000 m², med mer enn 25 forskjellige leietakere, både i privat og offentlig sektor. Vårt mål er å oppnå best mulig avkastning samtidig som vi sikrer at den underliggende økonomiske aktiviteten er ansvarlig og bærekraftig.

Eiendomsporteføljen eid av Canica Eiendom AS består i dag av åtte heleide eiendommer (totalt 94 000 kvm), to lager-eiendommer i Sverige eid 50/50 sammen med Ragde Eiendom AS (totalt 151 000 kvm), en nærings-eiendom på Lysaker eid 50/50 sammen med Mustad Eiendom AS (totalt 19 175 kvm), samt tre utviklingsprosjekter gjennom joint ventures og eksterne samarbeid. Hovedsakelig i Oslo regionen, men også i andre utvalgte områder i Norge og Norden.

Canica Eiendom skal være en attraktiv og ansvarlig eier, med et godt omdømme ovenfor sine leietakere, samarbeidspartnere og samfunnet generelt.

Ansvarlig eierskap

Canica Eiendom er langsiktige og samfunnsengasjerte eiendomsforvaltere. Vi ønsker å bidra til en grønn omstilling gjennom bærekraftig forvaltning av vår eiendomsportefølje. Som eiendomsbesitter og utleier ønsker vi å ta vare på menneskene i våre bygg og skape varige verdier som kommer både våre eiere og samfunnet rundt oss til gode.

Våre retningslinjer innenfor bærekraft er i dag basert på seks av FN's bærekraftsmål. I forbindelse med fremtidig rapporteringskrav fra Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) vil vi evaluere og forbedre rutiner og rammeverk for å kartlegge risiko og muligheter knyttet til miljø, sosiale forhold og styringsstrukturer. Det planlegges en revidering av konsernets bærekraftsstrategi i 2025.



Våre mål og strategiske initiativ er forankret gjennom 6 av FN's bærekraftsmål:



Miljøoppfølgingsprogram for våre eiendommer



Gode omgivelser for våre leietakere



Ryddig og anstendig i alt vårt arbeid.

STRATEGISKE INITIATIV	VÅRE MÅL	VÅRT BIDRAG
Miljøoppfølgingsprogram for våre eiendommer	<ul style="list-style-type: none"> • Vi skal jobbe for en reduksjon i energiforbruk. • Vi skal jobbe for å forbedre kildesorteringsgraden. • Vi skal oppnå nullutslippstransport. • Vi skal ha BRREAM IN-USE klassifisering på alle aktuelle eksisterende bygg og minimum BREEAM-NOR Very Good på alle nybygg. 	
Gode omgivelser for våre leietakere	<ul style="list-style-type: none"> • Vi skal tilstrebe et godt inneklima som bidrar til et produktivt arbeidsmiljø for våre leietakere. • Vi skal ha garderobefasiliteter på alle våre eiendommer. • Vi skal ha sykkelparkering på alle våre eiendommer. • Det skal være tilstrekkelig med elbilladere på våre parkeringsplasser. 	
Ryddig og anstendig i alt vårt arbeid	<ul style="list-style-type: none"> • Vi skal følge opp krav i vår Code of Conduct regelmessig for å sikre at dette etterleves hos våre leverandører. • Vi skal delta i relevante nettverk som sikrer at vi er oppdatert og får påfyll av relevant kunnskap knyttet til bærekraftstematikk. • Vi skal bidra og oppfordre til mangfold og likestilling i bransjen. 	



Canica Eiendom's eiendomsportefølje:



GRENSEN 17 AS & GRENSEN 19 AS

Eierandel: 100 %
Adresse: Grensen 17-19, 0159 Oslo
Byggeår: 1891/1897, under totalrehabilitering
Segment: Kontor og handel
Areal: Ca. 12.300 kvm

Grensen 17 og 19 er under totalrehabilitering, og skal stå sammen til det som blir et av hovedstaden's aller beste og mest sentrale kontorbygg, med attraktive handelslokaler på gatepanor og T-banestasjon i underetasjen.

Forventet ferdigstillelse vil være Q1/Q2 2027.



JERNBANEVEIEN 24 AS

Eierandel: 100 %
Adresse: Jernbaneveien 24, 4306 Sandnes
Byggeår: 2021
Segment: Kontor og utdanning
Areal: 8.345 kvm
Energi og miljø: BREEAM NOR Very Good

Bygget ble ferdigstilt i 2021. Eiendommen ligger i Havreparken i Sandnes sentrum, et område som gjennomgår en vesentlig fornyelse og urbaniseringsprosess frem mot 2030. Når prosjektet er ferdigstilt vil området bestå av bolig, handel, hotell og kontor. Bygget er blant annet leid ut til Sandnes kommune som har etablert Sandnes Læringsenter.



KABELGATEN 32-40 AS

Eierandel: 100 %
Adresse: Kabelgata 34, 0580 Oslo
Byggeår: 1956, totalrehabilitert i 2017
Segment: Kontor og lager
Areal: 17.268 kvm

Eiendommen ble bygget i 1956 og totalrehabilitert i 2017. Eiendommen ligger i Hovinbyen i Oslo. Bygget er i dag et kombinasjonsbygg med kontor og lager, og leid ut til blant annet Universitetet i Oslo.

* Ikke inkludert utviklingsprosjekter.



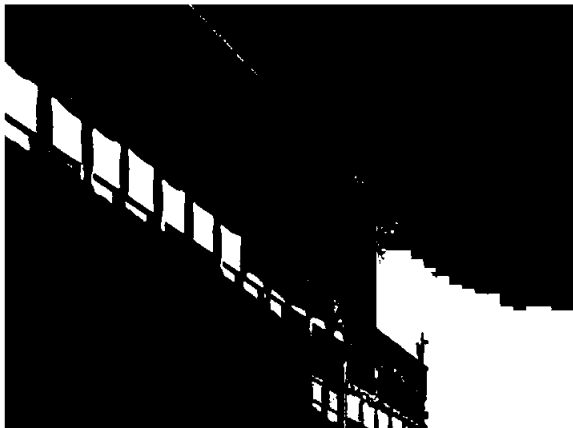
1



KONGENSGATE 22 AS

Eierandel:	100 %
Adresse:	Kongensgate 22, 0153 Oslo
Byggeår:	1892
Segment:	Næringseiendom
Areal:	5 724 kvm

Eiendommen er en særverdig bygård i kvadraturen, med historie og første bebyggelse tilbake til 1525 da bygget ble oppført for Borgerakollen. Bygget, slik det fremstår i dag, ble ferdigstilt i 1892. Eiendommen er blant annet leid ut til Høykolen i Kristiania og inneholder bibliotek, leiligheter og kasserom.



NYDALEN EIENDOMSHOLDING AS

Eierandel:	100 %
Adresse:	Nydalen alle 35, 0484 Oslo
Byggeår:	2005
Segment:	Kontor
Areal:	13 295 kvm

Bygget har en sentra beliggenhet i Nydalen i Oslo og ble bygget for PST i 2005. Bygget er moderne med god teknisk standard tilpasset leietakers behov.



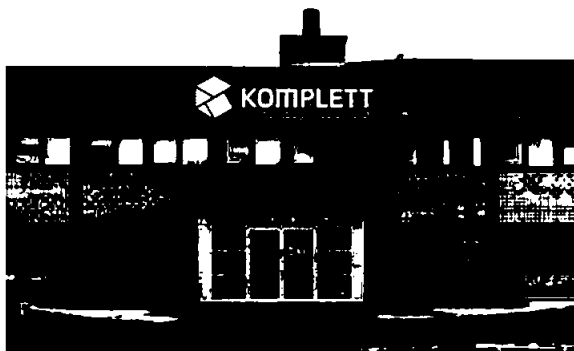
TOLLBUGATA 8 AS

Eierandel:	100 %
Adresse:	Tollbugata 8, 0152 Oslo
Byggeår:	1859, totalrehabilitert i 2017
Segment:	Næringseiendom
Areal:	6 209 kvm

Eiendommen ble bygget i 1859 og totalrehabilitert i 2017. Til tross for sin særverdige utvendige stil, fremstår bygget innvendig som moderne med tidssriktig design og helt nye tekniske løsninger. Bygget er leid ut til en stor og working aktør som igjen fremmer kontrokkalene til flere ulike leietakere. Bygget har blant annet også en egen café, takterrasse, treningsrom og kinohall.



7 |



KULLERØD EIENDOM AS

Eierandel: 100 %
Adresse: Østre Kullerød 2, 3241 Sandefjord
Byggeår: 1998 / 2017
Segment: Næringseiendom og lager
Areal: 31 126 kvm

Eiendommen ble bygget i 1998, og senere utvidet i 2017. Er stor kombinasjonseiendom som i sin helhet er leid ut til Komplett ASA som lager og hovedkontor. Eiendommen har vært gjennom flere ombygninger i tråd med Komplett sine behov.



HALLSELL PROPERTY AB

Eierandel: 50 %
Adresse: Terminalgatan 1, Hallsberg, Sverige
Byggeår: 1990, totalrehab. i 2015 og 2020
Segment: Lagerbygg
Areal: 82 800 kvm

Stort lagerbygg spesielt passet til Åhæll, som leier hele eiendommen. Eiendommen er bygget på i flere ganger for å tilfredsstille leietakers behov.



M62 HOLDING AS

Eierandel: 50 %
Adresse: Borggata 4, 462 73 Vänersborg
Byggeår: 2015 / 2022
Segment: Lagerbygg
Areal: 68 200 kvm

Stort lagerbygg spesielt passet for Varner-gruppen som har et helt automatisert lager med både høy lager for paletter, pukk på kjelehengere, samt lagerautomasjon fra Autostora. Et nytt tilbygg som stod ferdig i 2022 aka. Høe Autostore sin hittil største investasjon.



STRANDVEIEN EIENDOMSINVEST AS

Eierandel:	50 %
Adresse:	Strandveien 4-10, 1366 Lysaker
Byggeår:	2015
Segment:	Næringsseiendom
Areal:	19 175 kvm

Eiendommen har en sentra beliggenhet på Lysaker med gåavstand til Lysaker stasjon.



Årsberetning

Virksomhetens art og tilholdssted

Canica Eiendom AS eier og forvalter Canica gruppens eiendomsinvesteringer. Selskapets vedtektsfestede formål er drift, utvikling og investering i fast eiendom, samt deltakelse i andre selskaper med tilsvarende formål. Selskapet driver sin virksomhet i Oslo.

Redegjørelse for årsregnskapet og fortsatt drift

Selskapet fikk et resultat etter skatt i 2024 på NOK 101.238.000. Styret foreslår at NOK 101.238.000 overføres til annen egenkapital. Selskapets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var NOK 130.574.000 og selskapets driftsresultat var NOK -17.267.000. Differansen mellom driftsresultat og netto kontantstrøm fra driften skyldes i hovedsak nedskrivninger, netto finansposter og endring i arbeidskapitalen. Styret mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Konsernet fikk et resultat etter skatt i 2024 på NOK 53.147.000. Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var på NOK 82.870.000 og driftsresultatet for konsernet utgjorde NOK 96.977.000. Differansen mellom driftsresultat og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes i hovedsak nedskrivninger, netto finansposter og ordinære avskrivninger.

Styret mener årsregnskapet gir et rettvise bilde av Canica Eiendom AS og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat. Utover det som fremkommer av årsregnskapet, kjenner ikke styret til andre forhold som er relevant for bedømmelsen av selskapets finansielle stilling. Styret vurderer selskapets og konsernets finansielle stilling som meget god.

Kredittrisiko

Canica Eiendom AS har lav kredittrisiko da selskapet ikke har fordringer av vesentlig betydning. Konsernet har stabil virksomhet med mindre svingninger i arbeidskapitalen. Risikoen for at leietakere ikke skal være i stand til å oppfylle sine forpliktelser er vurdert som moderat, basert på konsernets historikk med lave tap på fordringer. Risikoen søkes redusert ved å kreve bankgaranti fra leietakere, ha gode kredittvurderingsrutiner og tett oppfølging av utestående fordringer.

Likviditetsrisiko

Selskapet og konsernet har solid egenkapital og gode likviditesreserver for å møte eventuell uforutsett finansiell uro. Selskapet og konsernet benytter seg av sikringsinstrumenter for å redusere renterisiko, blant annet gjennom ulike renteswapper. Styret vurderer likviditeten i selskapet og konsernet som god.

Markedsrisiko

Selskapets markedsrisiko er i hovedsak knyttet til de ulike

leietakernes generelle utvikling, samt den generelle utviklingen i makroøkonomiske forhold, og da spesielt utviklingen av rentenivået. Økt rentenivå medfører risiko for økt yield og dermed lavere eiendomsverdier. Spredningen av ulike leietakere, med eksponering mot kontor, logistikk og handel, er med på å redusere risikoen for konsernet som helhet.

Hendelser etter balansedag og fremtidig utvikling

Det er ikke inntruffet andre forhold etter årsskiftet, som det ikke er tatt hensyn til i årsregnskapet og som er viktig for å bedømme selskapet og konsernets resultat og stilling.

Ved avleggelse av regnskapet er både norsk og internasjonal økonomi fortsatt preget av stor geopolitisk usikkerhet som følge av krig i både Europa og Midtøsten, samt usikkerhet rundt nye tollmurer og potensielle handelskonflikter.

Makroøkonomiske forhold har forbedret seg noe gjennom 2024 ved en stabilisering av inflasjonen og redusert rentenivå både i Eurosonen og USA. For 2025 er markedsforsynetningen at inflasjonen vil fortsette å stabilisere seg og at rentenivået vil reduseres. Konsekvensene av nye handelskonflikter og tollmurer er derimot usikre.

Bærekraft

Canica Eiendom er langsiktige og samfunnsengasjerte eiendomsforvaltere. Selskapet ønsker å bidra til en grønn omstilling gjennom



bærekraftig forvaltning av eiendomsporføljen.

Selskapets og konsernets mål og strategiske initiativ er basert på seks av FN's bærekraftsmål. I forbindelse med fremtidig rapporteringskrav fra Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) har konsernet gjennomført en dobbel vesentlighetssanalyse for å kartlegge risiko og muligheter knyttet til miljø, sosiale forhold og styringsstruktur. Konsernet vil fremover se hvordan EU's Omnibus pakke påvirker konsernets rapporteringskrav.

Helse, miljø og sikkerhet

Virksomheten i konsernet medfører begrenset forurensende aktivitet og påvirker det ytre miljø gjennom normalt utslipp som følge av virksomheten vi driver.

Som en del av det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet gjennomføres årlig internkontroll i

virksomheten. Utover dette gjennomføres risikovurderinger, kartlegging og implementering av tiltak, ved behov. Det er ikke rapportert om noen skader eller ulykker blant våre ansatte de siste 12 måneder.

Arbeidsmiljø og diskriminering

Selskapet og konsernet hadde i gjennomsnitt 10 årsverk i 2024. Styret består av 2 menn og 1 kvinne. Selskapet og konsernet har innarbeidet interne retningslinjer og rutiner som legger til rette for inkludering, mangfold og likestilling.

Arbeidsforhold og arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det er ikke mottatt noen varsler knyttet til arbeidsmiljøet de siste 12 månedene. Virksomhetens ansatte oppfordres til å varsle om kritikkverdige forhold og konsernet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for inkludering og likestilling. Verken ledelse eller verneombud er kjent med at det har forekommet trakas-

sering, utilbørlig opptreden eller andre uheldige belastninger i virksomheten. Selskapet og konsernet hadde et sykefravær på ca. 0,6% i 2024.

Redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (Åpenhetsloven)

Selskapets redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (Åpenhetsloven) vil bli tilgjengeliggjort på selskapets hjemmeside, www.canica.no.

Styreansvarsforsikring

Canica Eiendom AS har ikke tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer eller daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Oslo, 20.05.2025

Jan Ole Stangeland
Styrets leder

Stein Erik Hagen
Styremedlem

Ingrid Haugen Fougner
Styremedlem

Erik Ryttervoll Kvamshagen
Administrerende Direktør



Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2024	2023	(tall i hele tusen)	Note	2024	2023
<i>Driftsinntekter</i>					
9 695	10 997	Salgsinntekter	1	8 379	9 228
2 338	2 246	Leieinntekter	1	166 200	168 483
2 175	1 937	Annen driftsinntekt	1,2	29 026	20 119
14 208	15 180	Sum driftsinntekter		203 605	197 830
<i>Driftskostnader</i>					
17 484	18 942	Lønn og andre personalkostnader	3	17 484	18 942
1 730	1 973	Ordinære av- og nedskrivninger	4	55 654	143 717
12 261	14 285	Andre driftskostnader	3	33 490	30 474
31 475	35 201	Sum driftskostnader		106 628	193 133
-17 267	-20 020	Driftsresultat		96 977	4 697
<i>Finansposter</i>					
88 874	30 363	Inntekt på investering i datterselskap	5	0	0
0	0	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	39 951	-154 218
27 049	-243 478	Andre finansposter, netto	7	-54 496	-83 419
115 923	-213 116	Sum finansposter		-14 545	-237 637
98 656	-233 136	Resultat før skattekostnad		82 432	-232 940
-2 582	194	Skattekostnad	8	29 285	-15 919
101 238	-233 330	Årsresultat		53 147	-217 021
<i>Overføringer</i>					
101 238	-233 330	Overført til/fra annen egenkapital		53 147	-217 021
101 238	-233 330	Sum overføringer	13	53 147	-217 021



Balanse

Morselskap				Konsern	
2024	2023	(tall i hele tusen)	Note	2024	2023
<i>EIENDELER</i>					
<i>Anleggsmidler</i>					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
3 966	1 383	Utsatt skattefordel	8	0	0
0	0	Goodwill	4	117 293	119 046
3 966	1 383	Sum immaterielle eiendeler		117 293	119 046
<i>Varige driftsmidler</i>					
0	0	Tomter, bygninger og andre anleggsmidler	4, 15	2 715 084	2 778 260
3 189	4 065	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	3 189	4 065
3 189	4 065	Sum varige driftsmidler		2 718 274	2 782 325
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
1 866 666	1 862 585	Investeringer i datterselskap	5, 15	0	0
98 827	101 149	Lån til foretak i samme konsern	9	63 245	0
332 783	180 083	Investeringer i tilknyttet selskap	6	414 689	270 038
92 009	89 729	Lån til tilknyttet selskap	9	92 009	89 729
0	23 880	Investeringer i aksjer og andeler		0	23 880
0	0	Andre fordringer	10	8 803	12 327
2 390 284	2 257 427	Sum finansielle anleggsmidler		578 745	395 974
2 397 439	2 262 875	Sum anleggsmidler		3 414 312	3 297 345
<i>Omløpsmidler</i>					
<i>Fordringer</i>					
2	125	Kundefordringer		1 073	2 342
3 624	6 091	Andre fordringer		56 023	151 794
88 874	30 363	Fordringer på selskap i samme konsern	9	0	0
92 500	36 578	Sum fordringer		57 096	154 136
40 795	39 538	Bankinnskudd og kontanter	11	214 936	223 236
133 295	76 116	Sum omløpsmidler		272 032	377 372
2 530 735	2 338 991	Sum eiendeler		3 686 344	3 674 717



Morselskap					Konsern	
2024	2023	(tall i hele tusen)	Note	2024	2023	
EGENKAPITAL OG GJELD						
<i>Egenkapital</i>						
<i>Innskutt egenkapital</i>						
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	
<i>Opptjent egenkapital</i>						
506 660	405 422	Annen egenkapital		517 959	464 811	
506 660	405 422	Sum opptjent egenkapital		517 959	464 811	
1 396 010	1 294 771	Sum egenkapital	13	1 407 308	1 354 161	
<i>Gjeld</i>						
<i>Avsetning for forpliktelser</i>						
0	0	Utsatt skatt	8	248 390	219 105	
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		248 390	219 105	
<i>Annen langsiktig gjeld</i>						
0	0	Obligasjonslån	14, 15	745 900	750 200	
885 703	905 913	Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	1 224 625	1 247 835	
218 383	92 190	Gjeld til selskap i samme konsern	9	0	0	
1 104 086	998 103	Sum annen langsiktig gjeld		1 970 525	1 998 035	
<i>Kortsiktig gjeld</i>						
1 658	2 005	Leverandørgjeld		5 959	10 545	
0	0	Betalbar skatt	8	0	0	
1 393	1 341	Skyldig offentlige avgifter		2 324	0	
27 589	42 771	Annen kortsiktig gjeld		51 838	92 871	
30 639	46 117	Sum kortsiktig gjeld		60 121	103 416	
1 134 725	1 044 220	Sum gjeld		2 279 035	2 320 556	
2 530 735	2 338 991	Sum egenkapital og gjeld		3 686 344	3 674 717	

Oslo, 20.05.2025

Jan Ole Stangeland
Styrets lederStein Erik Hagen
StyremedlemIngrid Haugen Fougner
StyremedlemErik Ryttervoll Kvamshagen
Administrerende Direktør



Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
2024	2023	(tall i hele tusen)	2024	2023
<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>				
98 656	-233 136	Resultat før skattekostnad	82 432	-232 940
0	0	Periodens betalte skatt	0	0
-7 010	-160	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-7 010	-60
1 730	1 973	Ordinære avskrivninger	70 201	75 147
-48 000	214 979	Nedskrivning anleggsmidler	-14 547	82 548
122	1 418	Endring i kundefordringer	1 269	680
-348	9	Endring i leverandørgjeld	-4 586	2 904
100 367	371 940	Endring i konsernmellomværende	-63 245	0
0	0	Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	-39 951	154 218
-14 943	29 076	Endring i andre tidsavgrensningsposter	58 307	488 013
130 574	386 100	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	82 870	570 510
<i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i>				
614	1 257	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	614	1 257
-1 235	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	9 770	-2 704
0	8 061	Innbetalinger ved salg av datterselskaper	0	0
-108 780	-40 721	Utbetalinger ved kjøp av aksjer i andre foretak	-104 700	-40 720
30 657	0	Innbetalinger ved salg av andre investeringer	30 657	0
-78 744	-31 403	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-63 659	-42 167
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>				
0	75 720	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	75 720
-20 210	-59 180	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-27 510	-66 480
0	241 230	Innbetaling av konsernbidrag	0	0
-30 363	-612 666	Utbetaling av konsernbidrag	0	-421 441
-50 573	-354 896	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-27 510	-412 201
1 257	-199	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-8 299	116 142
39 538	39 737	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.2024	223 236	107 094
40 795	39 538	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.2024	214 936	223 236



Note 1 | Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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 interngevinster.

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.

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 hensyntatt eventuelle leierabatter inntektsføres lineært over leieperioden. Periodiseringsposten som oppstår ved regnskapsføring av leierabatter



innregnes som kortsiktig fordring i balansen.

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 opptjeningstiden.

Ordninger hvor selskapet kun er forpliktet til å yte et spesifisert beløp klassifiseres som en innskuddsbasert ordning. 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 eller 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.

Kontantstrømoppstilling

Selskapet anvender den indirekte metode for kontantstrømoppstilling.

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 2024.

Note 2 | Driftsinntekter

Morselskap			Konsern	
2024	2023	(tall i hele tusen)	2024	2023
9 695	10 997	Salgsinntekter	8 379	9 228
2 338	2 246	Leieinntekter	166 200	168 483
915	1 937	Andre driftsinntekter	29 026	20 119
14 208	15 180	Sum driftsinntekter	204 185	197 830

Alle inntekter er i Norge.



Note 3 | Lønnskostnader, antall ansatte og andre godtgjørelser

Morselskap			Konsern	
2024	2023	(tall i hele tusen)	2024	2023
13 602	14 673	Lønn og feriepenger	13 602	14 673
2 504	2 821	Arbeidsgiveravgift	2 504	2 821
1 104	1 164	Pensjonskostnader	1 104	1 164
275	283	Andre personalkostnader	275	283
17 484	18 942	Sum lønnskostnader	17 484	18 942
10	11	Gjennomsnittlig antall årsverk	10	11

Lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør i morselskapet utgjorde kr 1 488 166 for perioden 15.04.2024 til 31.12.2024. Ledende ansatte har ingen avtale om bonus. Morselskapet/Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Morselskapets/Konsernets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

Morselskap			Konsern	
2024	2023	(tall i hele tusen)	2024	2023
247	354	Lovpålagte revisjonstjenester	617	897
0	0	Bistand med årsregnskap/konsernregnskap/skattemelding	0	0
13	396	Andre tjenester utenfor revisjonen	191	449
260	750	Sum revisjonskostnader	808	1346



Note 4 | Varige driftsmidler, goodwill og immaterielle eiendeler

Morselskap

(tall i hele tusen)

	Inventar, transportmidler
<i>Anskaffelseskost</i>	
Anskaffelseskost 01.01.2024	9 205
Tilgang kostpris	1 235
Avgang kostpris	1 388
Sum anskaffelseskost 31.12.2024	9 052
<i>Avskrivninger</i>	
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2024	5 141
Ordinære avskrivninger	1 730
Avgang akkumulerte avskrivninger	1 007
Sum akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	5 864
Balanseført verdi 31.12.2023	4 065
Balanseført verdi 31.12.2024	3 189
Økonomisk levetid	10-30 %
Avskrivningsplan	Lineær

Leieavtaler

Morselskapet leier lokaler på Skøyen. Avtalen løper til 30.11.2027.



Note 4 | Varige driftsmidler, goodwill og immaterielle eiendeler (forts.)

Konsern

(tall i hele tusen)	Bygninger, teknisk anlegg og tomt	Driftsløsøre, inventar, etc	Sum varige driftsmidler	Goodwill*
<i>Anskaffelseskost</i>				
Anskaffelseskost 01.01.2024	3 458 251	9 205	3 467 456	133 438
Tilgang oppkjøp	0	0	0	0
Tilgang kostpris	981	1 235	2 216	0
Avgang kostpris	0	1 388	1 388	0
Andre endringer**	-104	0	-104	0
Sum anskaffelseskost 31.12.2024	3 459 128	9 052	3 468 180	133 438
<i>Avskrivninger</i>				
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2024	477 373	5 140	482 513	5 412
Ordinære avskrivninger	66 718	1 730	68 448	1 753
Avgang akkumulerte avskrivninger	0	1 007	1 007	0
Sum akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	544 091	5 863	549 954	7 165
<i>Nedskrivninger</i>				
Akkumulerte nedskrivninger 01.01.2024	202 618	0	202 618	8 980
Nedskrivninger	-2 665	0	-2 665	0
Sum akkumulerte nedskrivninger 31.12.2024	199 953	0	199 953	8 980
Balanseført verdi 31.12.2023	2 778 260	4 065	3 187 562	119 046
Balanseført verdi 31.12.2024	2 715 084	3 189	2 718 273	117 293
Økonomisk levetid	15-50 år	5-10 år		50 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær

* Teknisk goodwill er knyttet til utsatt skatteforpliktelse på eiendommer og avskrives med samme avskrivningsplan som underliggende eiendel.

** Andre endringer er knyttet til endring av kjøpesummen på tidligere oppkjøp som følge av pro-contra oppgjør.

Leieavtaler

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



Note 4 | Varige driftsmidler, goodwill og immaterielle eiendeler (forts.)

Årlig leie og leasing av ikke balanseførte driftsmidler

(tall i hele tusen)

Morselskap / Konsern

Ordinære leiebetalinger	4 252
-------------------------	-------

Bokført verdi av goodwill fordelt på virksomhetskjøp

(tall i hele tusen)

Konsern

Kabelgaten Holding AS	48 557
Nydalen Eiendomsholding AS	24 648
Jernbaneveien 24 AS	2 254
Grensen 19 AS	41 834
Sum	117 293

En av konsernets eiendommer, Grensen 17, ble påført omfattende skader etter brann i juni 2023 og ble ansett som delvis ødelagt. Etter beste estimat ble eiendommen nedskrevet med antatt gjenoppbyggingskostnad. Nedskrivningen reverseres når gjenoppbygging utføres. Oppgradering utover å sette bygget tilbake til samme stand som før brannen vil være påkostninger. Oppbygning av eiendommen har startet i 2024 og forventes ferdigstilt innen Q1/Q2 2027. Eiendommen avskrives ikke før ferdigstillelse.

Note 5 | Aksjer og andeler i datterselskaper

Morselskap

(tall i hele tusen)	Forretnings- kontor	Eierandel og stemme- berettiget kapital	Egenkapital	Resultat
Kullerød Eiendom AS	Oslo	100 %	40 703	13 920
Tollbugata 8 AS	Oslo	100 %	-12 397	1 485
Kongensgate 22 AS	Oslo	100 %	105 887	10 917
Grensen 17 AS	Oslo	100 %	288 402	19 211
Grensen 19 AS	Oslo	100 %	6 526	-22 764
Jernbaneveien 24 AS	Oslo	100 %	175 432	5 917
Kabelgaten Holding AS	Oslo	100 %	200 501	5 581
Nydalen Eiendomsholding AS	Oslo	100 %	95 404	2 450

Det er inntektsført kr 88 874 000 i mottatt konsernbidrag fra konsernselskaper i 2024.

Konsern

(tall i hele tusen)	Forretnings- kontor	Eierandel og stemme- berettiget kapital	Egenkapital	Resultat
Kabelgaten 32-40 AS	Oslo	100 %	194 695	20 815



Note 6 | Investeringer i tilknyttede selskap

(tall i hele tusen)	Bokført verdi*	Bokf. Verdi 31.12.2023	Tilg./avg. 2024	Andel årets resultat	Bokført verdi 31.12.24
Hallsell Property Invest AB	12 306	75 069		12 782	87 851
M62 Holding AS	30 446	60 568		-10 280	50 288
Postal Logistics Denmark AS	664	663			663
Strandveien Eiendomsinvest AS	210 138	64 638	97 500	40 306	202 444
ResiDev AS	79 181	69 051	7 200	-2 857	73 394
VL Gøteborg AS	48	48			48
Sum investeringer i tilknyttede selskaper (Morselskap)	332 783				
Sum investeringer i tilknyttede selskaper (Konsern)		270 038	104 700	39 951	414 689

* Bokført verdi på aksjene i Morselskapet per 31.12.2023

(tall i hele tusen)	Eierandel	Stemme- andel	Forretnings- kontor	Egenkapital	Resultat
Hallsell Property Invest AB	50 %	50 %	Stockholm	315 945	25 564
M62 Holding AS	50 %	50 %	Oslo	100 777	20 602
Postal Logistics Denmark AS	50 %	50 %	Oslo	1 433	0
Strandveien Eiendomsinvest AS	50 %	50 %	Oslo	625 056	119
ResiDev 1 AS	33 %	33 %	Oslo	200 118	-7 591
VL Gøteborg AS	50 %	50 %	Oslo	94	0



Note 7 | Finansposter

Morselskap		(tall i hele tusen)	Konsern	
2024	2023		2024	2023
5 260	6 915	Renteinntekter konsern	923	0
3 365	7 819	Renteinntekter	10 004	11 759
6 777	99	Gevinst verdipapirer	6 777	99
0	6 809	Agjovinning	0	6 808
33 933	26 885	Andre finansielle inntekter	33 934	27 241
49 335	48 527	Sum finansinntekt	51 638	45 907
57 949	51 898	Rentekostnader	105 545	97 077
10 339	5 433	Rentekostnader konsern	0	0
0	16 752	Tap verdipapirer	0	16 752
-48 000	214 979	Nedskrivning finansielle anleggsmidler	0	13 979
33	0	Agiotap	33	0
1 965	2 943	Andre finansielle kostnader	556	1 518
22 286	292 005	Sum finanskostnad	106 134	129 326
27 049	-243 478	Sum finansposter, netto	-54 496	-83 419



Note 8 | Skatt

Morselskap		(tall i hele tusen)	Konsern	
2024	2023		2024	2023
		<i>Årets skattekostnad</i>		
		<i>Resultatført skatt på ordinært resultat</i>		
0	0	Betalbar skatt	0	0
-2 582	194	Endring i utsatt skatt	18 441	-15 919
-2 582	194	Skattekostnad ordinært resultat	18 441	-15 919
		<i>Skattepliktig inntekt</i>		
98 656	-233 136	Ordinært resultat før skatt	82 432	-232 940
-110 394	234 017	Permanente forskjeller	-223 525	278 303
668	-3 017	Endring i midlertidige forskjeller	188 586	-1 015
0	0	Endring i underskudd til fremføring	-1 251	-1 563
0	0	Avgitt/mottatt konsernbidrag	-58 562	-46 484
-11 070	-2 136	Skattepliktig inntekt	-12 320	-3 699
		<i>Betalbar skatt</i>		
0	0	Betalbar skatt på årets resultat	0	0
0	0	Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	0
0	0	Sum betalbar skatt	0	0
		<i>Beregning av effektiv skattesats</i>		
98 656	-233 136	Resultat før skatt	82 432	-232 940
21 704	-51 290	Beregnet skatt av resultat før skatt	18 135	-51 247
-24 287	51 484	Skatteeffekt av permanente forskjeller	-49 176	61 227
-2 582	194	Sum	-31 040	9 980
-3%	0%	Effektiv skattesats	-38%	-4%

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller.

Morselskap		(tall i hele tusen)	Konsern	
2024	2023		2024	2023
		<i>Utsatt skatt</i>		
-84	46	Anleggsmidler	251 206	219 105
850	859	Fordringer	850	859
-1 826	-1 819	Andre forskjeller	53	513
-2 905	-470	Underskudd til fremføring	-3 720	-13 893
0	0	Ikke inkludert i beregning av utsatt skatt	0	12 521
-3 966	-1 384	Utsatt skatt	248 389	219 105



Note 9 | Nærstående parter

Mellomværende med nærstående parter

Morselskap

(tall i hele tusen)	Selskap i samme konsern	Tilknyttet selskap
<i>Fordringer</i>		
Langsiktig fordring	98 827	92 009
Tilgode konsernbidrag	88 874	
<i>Gjeld</i>		
Langsiktig gjeld	218 383	0

Konsern

(tall i hele tusen)	Selskap i samme konsern	Tilknyttet selskap
Langsiktig fordring	63 245	92 009

Note 10 | Andre langsiktige fordringer

Morselskap			Konsern	
2024	2023	(tall i hele tusen)	2024	2023
0	0	Andre langsiktige fordringer	8 803	12 327
0	0	Sum andre langsiktige fordringer	8 803	12 327

Note 11 | Bundne bankinnskudd

Morselskap

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 833 000.

Konsern

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 833 000.



Note 12 | Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Canica Eiendom AS per 31.12.24 består av følgende (i NOK):

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

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Sum aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Canica Investor AS	1 000	100 %	100 %

Selskapets regnskap inngår i konsernregnskapet til Tvist 1 AS.

Konsernregnskapet kan fås utlevert i selskapets kontorer i Karenslyst Allè 4 i Oslo kommune.

Note 13 | Egenkapital

Morselskap

(tall i hele tusen)	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	3 000	886 350	405 422	1 294 771
Årets endring i kapital				
Årets resultat			101 238	101 238
Egenkapital 31.12.2024	3 000	886 350	506 660	1 396 010

Konsern

(tall i hele tusen)	Sum
Egenkapital 01.01.2024	1 354 161
Årets endring i kapital	
Konsernresultat	53 147
Egenkapital 31.12.2024	1 407 308



Note 14 | Langsiktig gjeld

Morselskap			Konsern	
2024	2023	(tall i hele tusen)	2024	2023
0	0	Obligasjonslån	745 900	750 200
885 703	905 913	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 224 625	1 247 835
218 383	92 190	Gjeld til selskap i samme konsern	0	0
1 104 086	998 103	Sum	1 970 525	1 998 035

Det foreligger finansielle covenants i forbindelse med låneavtalene som alle er oppfylt pr. 31.12.2024. Selskapet/Konsernet har ingen langsiktig gjeld med avtalt forfall senere enn 5 år etter regnskapsslutt.

Pr. 31.12.2024 er kr 1 000 000 000 sikret med renteswapavtaler til en gjennomsnittlig rente på 1,35 %, og en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 5,2 år. Swapavtalene hadde ved årsslutt en positiv markedsverdi på kr 121 841 000.

Note 15 | Panteheftelser og garantiforpliktelser

Morselskap

Gjeld som er sikret ved pant

(tall i hele tusen)	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	885 703	905 913
Sum	885 703	905 913

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pant i morselskap

(tall i hele tusen)	2024	2023
Aksjer i datterselskap	1 050 661	749 064
Sum	1 050 661	749 064

Konsern

Gjeld som er sikret ved pant

(tall i hele tusen)	2024	2023
Obligasjonslån	745 900	750 200
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 224 625	1 247 835
Sum	1 970 525	1 998 035

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pant i konsern

(tall i hele tusen)	2024	2023
Eiendom	2 717 055	2 778 260
Sum	2 717 055	2 778 260



Note 16 | Endringer i konsernsammensetning

Hendelser etter balansedato

Ingen hendelser.

Transaksjoner i 2024

Ingen hendelser.

Transaksjoner i 2023

Ingen hendelser.



Canica Eiendom AS | Konsernregnskap

Årsrapport | 2024



Revisjonsberetning



Canica Eiendom AS - Årsrapport 2024 (final 2)

Name	Date	Name	Date
Kvamshagen, Erik R	2025-05-20	Stangeland, Jan Ole	2025-05-21

Identification

 **bankID**™ Kvamshagen, Erik R

Identification

 **bankID**™ Stangeland, Jan Ole

Name	Date	Name	Date
Fougner, Ingrid Haugen	2025-05-21	Hagen, Stein Erik	2025-05-21

Identification

 **bankID**™ Fougner, Ingrid Haugen

Identification

 **bankID**™ Hagen, Stein Erik



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Canica Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Canica Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende 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 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>

BDO AS

Fredrik Bratt Rebne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Rebne, Fredrik Bratt

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2119704

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-22 11:28:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A7MFS-0XPGY-L03UR-Y02IR-WVT1HQ-R8iHC

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.