



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 958 895 410  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CHRISTIANIA SPIGERVERK EIENDOM OG  
UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Atle Almås  
Madsrud allé 26B  
0274 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Joar Heide  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 26.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		607 822	479 096
<b>Sum inntekter</b>		<b>607 822</b>	<b>479 096</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		400 671	323 023
<b>Sum kostnader</b>	3	<b>400 671</b>	<b>323 023</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>207 151</b>	<b>156 074</b>
Annen rentekostnad		96	6 594
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>96</b>	<b>6 594</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-96</b>	<b>-6 594</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>207 055</b>	<b>149 480</b>
Skattekostnad på resultat	4	45 574	32 886
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>161 481</b>	<b>116 594</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>161 481</b>	<b>116 594</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>161 481</b>	<b>116 594</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>161 481</b>	<b>116 594</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		161 481	-11 680 486
Avsatt til annen egenkapital			11 797 079
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>161 481</b>	<b>116 594</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 607 424	1 607 424
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>1 607 424</b>	<b>1 607 424</b>
Andre langsiktige fordringer	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 607 424</b>	<b>1 607 424</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer	6		33 149
Konsernfordringer		10 827 019	
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 827 019</b>	<b>33 149</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 827 019</b>	<b>33 149</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 434 443</b>	<b>1 640 573</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	18 000 000	18 000 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital		15 907 579	15 907 579
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>33 907 579</b>	<b>33 907 579</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		24 583 480	32 351 978
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-24 583 480</b>	<b>-32 351 978</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>9 324 100</b>	<b>1 555 601</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	26 864	33 580
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>26 864</b>	<b>33 580</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 864</b>	<b>33 580</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6		
Betalbar skatt	4	52 290	41 281
Kortsiktig konserngjeld		3 031 190	
Annen kortsiktig gjeld	6		10 111
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 083 480</b>	<b>51 392</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 110 344</b>	<b>84 972</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 434 443</b>	<b>1 640 573</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 723654

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 958 895 410  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CHRISTIANIA SPIGERVERK EIENDOM OG  
UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Atle Almås  
Madserud allé 26B  
0274 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Joar Heide  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 04.09.2023



Organisasjonsnr: 958 895 410  
CHRISTIANIA SPIGERVERK EIENDOM OG  
UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		607 822	479 096
<b>Sum inntekter</b>		<b>607 822</b>	<b>479 096</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		400 671	323 023
<b>Sum kostnader</b>	<b>3</b>	<b>400 671</b>	<b>323 023</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>207 151</b>	<b>156 074</b>
Annen rentekostnad		96	6 594
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>96</b>	<b>6 594</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-96</b>	<b>-6 594</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>207 055</b>	<b>149 480</b>
Skattekostnad på resultat	4	45 574	32 886
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>161 481</b>	<b>116 594</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>161 481</b>	<b>116 594</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>161 481</b>	<b>116 594</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>161 481</b>	<b>116 594</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		161 481	-11 680 486
Avsatt til annen egenkapital			11 797 079
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>161 481</b>	<b>116 594</b>



Organisasjonsnr: 958 895 410  
CHRISTIANIA SPIGERVERK EIENDOM OG  
UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 607 424	1 607 424
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>1 607 424</b>	<b>1 607 424</b>
Andre langsiktige fordringer	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 607 424</b>	<b>1 607 424</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer	6		33 149
Konsernfordringer		10 827 019	
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 827 019</b>	<b>33 149</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 827 019</b>	<b>33 149</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 434 443</b>	<b>1 640 573</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	18 000 000	18 000 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital		15 907 579	15 907 579
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>33 907 579</b>	<b>33 907 579</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		24 583 480	32 351 978
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-24 583 480</b>	<b>-32 351 978</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>9 324 100</b>	<b>1 555 601</b>
<b>Gjeld</b>			



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	26 864	33 580
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>26 864</b>	<b>33 580</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 864</b>	<b>33 580</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6		
Betalbar skatt	4	52 290	41 281
Kortsiktig konserngjeld		3 031 190	
Annen kortsiktig gjeld	6		10 111
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 083 480</b>	<b>51 392</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 110 344</b>	<b>84 972</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 434 443</b>	<b>1 640 573</b>



Organisasjonsnr: 958 895 410  
CHRISTIANIA SPIGERVERK EIENDOM OG  
UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Årsregnskap 2022

## Christiania Spigerverk Eiendom Og Utvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 958 895 410



## RESULTATREGNSKAP

### CHRISTIANIA SPIGERVERK EIENDOM OG UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		607 822	479 096
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>607 822</b>	<b>479 096</b>
Annen driftskostnad		400 671	323 023
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>3</b>	<b>400 671</b>	<b>323 023</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>207 151</b>	<b>156 074</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen rentekostnad		96	6 594
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-96</b>	<b>-6 594</b>
Resultat før skattekostnad		207 055	149 480
Skattekostnad på resultat	4	45 574	32 886
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>161 481</b>	<b>116 594</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		161 481	0
Avsatt til annen egenkapital		0	11 797 079
Overført til udekket tap		0	11 680 486
<b>Sum overføringer</b>		<b>161 481</b>	<b>116 594</b>



### BALANSE

#### CHRISTIANIA SPIGERVERK EIENDOM OG UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 607 424	1 607 424
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>1 607 424</b>	<b>1 607 424</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 607 424</b>	<b>1 607 424</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	0	33 149
Konsernfordringer		10 827 019	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 827 019</b>	<b>33 149</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 827 019</b>	<b>33 149</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>12 434 443</b>	<b>1 640 573</b>



## BALANSE

### CHRISTIANIA SPIGERVERK EIENDOM OG UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7	18 000 000	18 000 000
Annen innskutt egenkapital		15 907 579	15 907 579
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>33 907 579</b>	<b>33 907 579</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-24 583 480	-32 351 978
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-24 583 480</b>	<b>-32 351 978</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>9 324 100</b>	<b>1 555 601</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	4	26 864	33 580
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Betalbar skatt	4	52 290	41 281
Konserngjeld		3 031 190	0
Annen kortsiktig gjeld	6	0	10 111
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 083 480</b>	<b>51 392</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 110 344</b>	<b>84 972</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>12 434 443</b>	<b>1 640 573</b>

Oslo, 30.06.2023

Styret i Christiania Spigerverk Eiendom Og Utvikling AS

Joar Heide  
styreleder



## Regnskapsprinsipper

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

## DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

## SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

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

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

## FORDRINGER

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

## Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

### LØNNSKOSTNADER

	2022	2021
Sum	0	0

Selskapet har i 2022 sysselsatt 1 årsverk.

## Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.2022	1607424
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>1 607 424</b>
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2022</b>	<b>0</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>1607424</b>
Økonomisk levetid	0-5 år



### Note 3 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

	2022	2021
Andre driftskostnader	400 671	323 023
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>400 671</b>	<b>323 023</b>

### Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	52 290	41 281
Endring i utsatt skatt	-6 716	-8 395
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>45 574</b>	<b>32 886</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	207 055	149 480
Permanente forskjeller	96	0
Endring i midlertidige forskjeller	30 529	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>237 680</b>	<b>149 480</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	52 290	41 281
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>52 290</b>	<b>41 281</b>

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

	2022	2021	Endring
Gevinst – og tapskonto	122 109	152 638	30 529
<b>Sum</b>	<b>122 109</b>	<b>152 638</b>	<b>30 529</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>122 109</b>	<b>152 638</b>	<b>30 529</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>26 864</b>	<b>33 580</b>	<b>6 716</b>

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	18 000 000	0	15 907 579	-32351978	1 555 601
Årets resultat				161 481	161 481
Endret udekket tap				7607018	7 607 018
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>18 000 000</b>	<b>0</b>	<b>15 907 579</b>	<b>-24 583 479</b>	<b>9 324 100</b>



## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	10575888	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 575 888</b>	<b>0</b>

  

	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	3031190	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 031 190</b>	<b>0</b>

## Note 7 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I CHRISTIANIA SPIGERVERK EIENDOM OG UTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 600	5 000,0	18 000 000
<b>Sum</b>	<b>3 600</b>		<b>18 000 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OSLO SENTRUM INVEST AS	3 600	100,0	100,0