



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	997 559 754
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	CHRISTIANIA EIENDOMSSELSKAB AS
Forretningsadresse:	Hovfaret 4 0275 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Pål Chr Riis
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	05.02.2026

### 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, 19.04.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<strong>RESULTATREGNSKAP</strong>			
<strong>Inntekter</strong>			
Salgsinntekt		41 738 102	25 026 013
Annen driftsinntekt		3 139 063	2 641 564
<strong>Sum inntekter</strong>		<strong>44 877 165</strong>	<strong>27 667 577</strong>
<strong>Kostnader</strong>			
Varekostnad		38 541 495	23 519 661
Lønnskostnad		28 409	941 616
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		125 200	237 400
Annen driftskostnad		2 503 648	4 705 680
<strong>Sum kostnader</strong>		<strong>41 198 752</strong>	<strong>29 404 357</strong>
<strong>Driftsresultat</strong>		<strong>3 678 413</strong>	<strong>-1 736 780</strong>
<strong>Finansinntekter og finanskostnader</strong>			
Annen renteinntekt		29 459	19 731
Annen finansinntekt		250 000	
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			7 688 609
<strong>Sum finansinntekter</strong>		<strong>279 459</strong>	<strong>7 708 340</strong>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		547 340	
Annen rentekostnad		8 622 337	6 070 494
<strong>Sum finanskostnader</strong>		<strong>9 169 677</strong>	<strong>6 070 494</strong>
<strong>Netto finans</strong>		<strong>-8 890 218</strong>	<strong>1 637 846</strong>
<strong>Resultat før skattekostnad</strong>		<strong>-5 211 805</strong>	<strong>-98 934</strong>
Skattekostnad		-1 036 389	-11 182
<strong>Årsresultat</strong>		<strong>-4 175 416</strong>	<strong>-87 752</strong>
<strong>Overføringer og disponeringer</strong>			
Udekket tap		-4 175 416	-787 752



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		-4 175 416	-787 752



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		68 573 960	60 100 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	501 260	949 688
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4,7	<b>69 075 220</b>	<b>61 049 688</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>69 075 220</b>	<b>61 049 688</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter i arbeid	2	39 529 490	20 261 292
<b>Sum varer</b>	2	<b>39 529 490</b>	<b>20 261 292</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		139 431	165 687
Andre fordringer		4 390	3 206 879
<b>Sum fordringer</b>		<b>143 821</b>	<b>3 372 566</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer			15 000
<b>Sum investeringer</b>			<b>15 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		452 285	57 089
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>452 285</b>	<b>57 089</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>40 125 596</b>	<b>23 705 947</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>109 200 816</b>	<b>84 755 635</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10	100 000	100 000
Overkurs		10 000	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>110 000</b>	<b>110 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			7 948 933
Udekket tap		1 285 577	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 285 577</b>	<b>7 948 933</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-1 175 577</b>	<b>8 058 933</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	1 757 761	4 474 018
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 757 761</b>	<b>4 474 018</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		95 436 750	67 500 245
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>95 436 750</b>	<b>67 500 245</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>97 194 511</b>	<b>71 974 263</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 157 377	1 499 258
Skyldige offentlige avgifter		59 878	65 840
Annen kortsiktig gjeld		10 964 627	3 157 341
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 181 882</b>	<b>4 722 439</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>110 376 393</b>	<b>76 696 702</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>109 200 816</b>	<b>84 755 635</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 382318

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 997 559 754  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CHRISTIANIA EIENDOMSELSKAB AS  
Forretningsadresse: Hovfaret 4  
0275 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Pål Chr Riis  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.02.2026

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 18.04.2026



Organisasjonsnr: 997 559 754  
CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		41 738 102	25 026 013
Annen driftsinntekt		3 139 063	2 641 564
<b>Sum inntekter</b>		<b>44 877 165</b>	<b>27 667 577</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		38 541 495	23 519 661
Lønnskostnad		28 409	941 616
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		125 200	237 400
Annen driftskostnad		2 503 648	4 705 680
<b>Sum kostnader</b>		<b>41 198 752</b>	<b>29 404 357</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 678 413</b>	<b>-1 736 780</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 459	19 731
Annen finansinntekt		250 000	
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			7 688 609
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>279 459</b>	<b>7 708 340</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		547 340	
Annen rentekostnad		8 622 337	6 070 494
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 169 677</b>	<b>6 070 494</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 890 218</b>	<b>1 637 846</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 211 805</b>	<b>-98 934</b>
Skattekostnad		-1 036 389	-11 182
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 175 416</b>	<b>-87 752</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-4 175 416	-787 752
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 175 416</b>	<b>-787 752</b>



Organisasjonsnr: 997 559 754  
CHRISTIANIA EIENDOMSELSKAB AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		68 573 960	60 100 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	501 260	949 688
Sum varige driftsmidler	4,7	69 075 220	61 049 688
Sum anleggsmidler		69 075 220	61 049 688
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter i arbeid	2	39 529 490	20 261 292
Sum varer	2	39 529 490	20 261 292
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		139 431	165 687
Andre fordringer		4 390	3 206 879
Sum fordringer		143 821	3 372 566
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer			15 000
Sum investeringer			15 000
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		452 285	57 089
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		452 285	57 089
Sum omløpsmidler		40 125 596	23 705 947
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>109 200 816</b>	<b>84 755 635</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10	100 000	100 000
Overkurs		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			7 948 933
Udekket tap		1 285 577	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 285 577</b>	<b>7 948 933</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-1 175 577</b>	<b>8 058 933</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	1 757 761	4 474 018
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 757 761</b>	<b>4 474 018</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		95 436 750	67 500 245
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>95 436 750</b>	<b>67 500 245</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>97 194 511</b>	<b>71 974 263</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 157 377	1 499 258
Skyldige offentlige avgifter		59 878	65 840
Annen kortsiktig gjeld		10 964 627	3 157 341
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 181 882</b>	<b>4 722 439</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>110 376 393</b>	<b>76 696 702</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>109 200 816</b>	<b>84 755 635</b>



Organisasjonsnr: 997 559 754  
CHRISTIANIA EIENDOMSELSKAB AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP**

- alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Ja

se vedlegg

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsregnskap 2024

## Christiania Eiendomsselskab AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrømoppstilling  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 997 559 754



### RESULTATREGNSKAP

CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		41 738 102	25 026 013
Annen driftsinntekt		3 139 063	2 641 564
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>44 877 165</b>	<b>27 667 577</b>
Varekostnad	2	38 541 495	23 519 661
Lønnskostnad	3	28 409	941 616
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	125 200	237 400
Annen driftskostnad	3	2 503 648	4 705 680
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>41 198 752</b>	<b>29 404 357</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 678 413</b>	<b>-1 736 780</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		29 459	19 731
Annen finansinntekt		250 000	0
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler		-547 340	7 688 609
Annen rentekostnad		8 622 337	6 070 494
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-8 890 217</b>	<b>1 637 846</b>
Resultat før skattekostnad		-5 211 804	-98 934
Skattekostnad på resultat	5	-1 036 389	-11 182
<b>Resultat</b>		<b>-4 175 416</b>	<b>-87 752</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-4 175 416</b>	<b>-87 752</b>
<b>ANDRE RESULTATKOMPONENTER</b>			
<b>KOMPONENTER SOM IKKE SKAL REKLASSIFISERES OVER RESULTATET</b>			
<b>KOMPONENTER SOM KAN REKLASSIFISERES OVER RESULTATET</b>			
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 175 416</b>	<b>-87 752</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Tilleggsutbytte		0	700 000
Avsatt til annen egenkapital		-4 175 416	-787 752
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 175 416</b>	<b>-87 752</b>

CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS

SIDE 2



### BALANSE

#### CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		68 573 960	60 100 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	501 260	949 688
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4, 7</b>	<b>69 075 220</b>	<b>61 049 688</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>69 075 220</b>	<b>61 049 688</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Prosjekter i arbeid	2	39 529 490	20 261 292
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		139 431	165 687
Andre kortsiktige fordringer		4 390	3 206 879
<b>Sum fordringer</b>		<b>143 821</b>	<b>3 372 566</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Markedsbaserte aksjer	9	0	15 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>15 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		452 285	57 089
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>40 125 596</b>	<b>23 705 946</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>109 200 816</b>	<b>84 755 635</b>



## BALANSE

### CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	10	100 000	100 000
Overkurs		10 000	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>110 000</b>	<b>110 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		-1 285 577	7 948 933
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 285 577</b>	<b>7 948 933</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-1 175 577</b>	<b>8 058 933</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	5	1 757 761	4 474 018
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner utleieeiendommer		39 735 356	39 904 194
Gjeld til kredittinstitusjoner pågående prosjekter		55 701 394	27 596 050
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>95 436 750</b>	<b>67 500 245</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 157 377	1 499 258
Skyldig offentlige avgifter		59 878	65 840
Annen kortsiktig gjeld		10 964 627	3 157 341
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 181 882</b>	<b>4 722 439</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>110 376 393</b>	<b>76 696 702</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>109 200 816</b>	<b>84 755 635</b>

Pål Christian Riis, 16.03.2026  
Styret i Christiania Eiendomsselskab AS

\_\_\_\_\_  
Pål Christian Riis  
styreleder/daglig leder



### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS

	Note	2024
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Resultat før skattekostnad		-5 211 804
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-39 204
Ordinære avskrivninger		125 200
Endring i varelager		-19 268 198
Endring i kundefordringer		26 256
Endring i leverandørgjeld		658 119
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-513 433
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-24 223 065</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		362 432
Utbetalinger ved investeringer i eiendommer holdt for utleie		8 961 000
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-8 598 568</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		28 326 168
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		4 890 661
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>33 216 829</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		395 196
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		57 089
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		452 285



## Note 0 Regnskapsprinsipper

Christiania Eiendomsselskab AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor ligger i Oslo. Denne årsrapporten omfatter selskapsregnskapet.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven § 3-9 og forskriften om forenklet IFRS (2014) som vedtatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette betyr at måling og anerkjennelse er i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og offentliggjøring er i norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart i note 1. Regnskapet er basert på prinsippene for en historisk kostnadsregnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investerings eiendom ved bruk av virkelig verdi modell (det vil si eventuelle gevinster eller tap som resultatføres), slik det er tillatt i henhold til IAS 40 (Investerings eiendom) og IFRS 13 (Fair Value Measurement). Spesifikke detaljer om virkelig verdi måling er blitt forklart lenger ned i note 2 (endring i prinsipper) og note 9.

Regnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og total finansiell stilling når selskapet Christiania Eiendomsselskab AS og dets kontrollerte eierinteresser i andre selskaper presenteres som en investering i datterselskaper. Selskapet utarbeider ikke konsernregnskap som tillatt i henhold til IFRS 10, noe som gir enkelte enheter et unntak fra å konsolidere kontrollerte investeringer i henhold til endringer i IFRS 10 "Konsolidert regnskap". Veiledningen gjelder for en "investeringsenhet". Endringen i IFRS 10 definerer en investeringsenhet og introduserer et unntak fra konsolidering. Vi mener at vilkårene som er fastsatt i veiledningen gitt av standarden, særlig knyttet til hvordan en investeringsenhet er definert og sett med typiske egenskaper derav, er oppfylt, og konsolideringsfritakelsen gjelder som sådan. Som sådan regnskapsføres investeringen i datterselskap til virkelig verdi over resultatet.

### Avgift

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatteforpliktelse og utsatt skattefordel beregnes ut fra de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskaps- og skattemessige verdier, samt skattemessige underskudd ved utgangen av regnskapsåret.

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmidler når selskapet forventer å realisere eiendelen eller har til hensikt å selge eller konsumere det i selskapets ordinære driftssyklus. Videre betraktes eiendeler som primært holdes for handel eller forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, også som omløpsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som nåværende når de forventes avregnet i selskapets ordinære driftssyklus når de primært holdes for handel eller hvis forpliktelsen forfaller for avregning innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har noen ubetinget rett til å utsette oppgjør av ansvaret i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som kan føre til oppgjør av egenkapitalinstrumenter av motparten, påvirker ikke klassifiseringen av forpliktelsen. Alle andre forpliktelser er klassifisert som langsiktige.

### Nedskrivning av ikke-finansielle eiendeler

Selskapet vurderer på hver rapporteringsdato om det foreligger indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Hvis slike indikasjoner eksisterer, estimeres eiendelens gjenvinnbart beløp.

Gjenvinnbart beløp betraktes som høyeste verdi av virkelig verdi minus salgsutgifter og bruksverdi og beregnes for en enkelt eiendel med mindre aktiva ikke genererer innkommende kontantstrømmer som i hovedsak er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når balanseført verdi overstiger gjenvinnbart beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap på verdifall som er registrert i resultatet.

Selskapet vurderer på hver rapporteringsdato om det foreligger indikasjoner på at et verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år ikke lenger er tilstede eller redusert. Hvis slike indikasjoner er tilgjengelige, estimeres eiendelens gjenvinnbart beløp, og tidligere nedskrivninger



reverseres til et beløp som høyst svarer til gjenvinnbart beløp minus akkumulert avskrivning.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles til førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til effektiv rentemetode justert for avsetning for estimert tap. Avsetninger for estimerte tap beregnes ut fra historisk erfaring for ulike kundegrupper. Fordringer som forventes avregnet innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, ellers klassifiseres de som anleggsmidler.

#### Virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

Finansielle instrumenter til virkelig verdi ved første innregning kategoriseres som virkelig verdi over resultatet. Endringer i virkelig verdi på finansielle instrumenter utpekt til virkelig verdi med verdiendringer i resultatregnskapet resultatføres og presenteres som finansielle inntekter / kostnader.

#### Kontant og kontantstrømpoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, flytende plasseringer. Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontantstrømpoppstilling er trukket fra kontanter og kontantekvivalenter.

#### Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen angående selskapets økonomiske stilling på balansedagen er tatt i betraktning i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden, avsløres dersom dette er vesentlig.

#### Datterselskap (selskapsregnskap)

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Slike investeringer er målt til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført i selskapsregnskapet samme år som det er avsatt i givers regnskap. Det er gjennomført en påfølgende nedskrivningsvurdering for investeringen.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter eiendom, anlegg og utstyr som er beregnet for produksjon, levering av varer eller administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres.

#### Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp.

Gjenvinnbart beløp anses som den høyeste verdi av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi, og beregnes for en enkelt eiendel, med mindre eiendelen ikke genererer inngående kontantstrømmer som i all vesentlighet er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når dens balanseførte verdi overstiger dens gjenvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap ved verdifall som føres i resultatet. Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at et tap ved verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år, ikke lenger finnes eller er redusert.

Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres denne eiendelens gjenvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarende tidligere det gjenvinnbare beløp med fradrag for akkumulerte avskrivninger.



## Note 1 Virkning av endring av regnskapsprinsipper m.v.

Selskapet har anvendt forenklet IFRS fra 1. januar 2020 og har benyttet både obligatoriske og frivillige unntak for etterfølgende søknad.

Selskapet benytter IFRS 40 Investeringseiendom som grunnlag for innregning av investeringseiendommen. Investeringseiendommen som definert i standarden er eiendom brukt til å tjene utleie eller kapitalvurdering eller begge deler. De investerte eiendommene er "eiendomsoppkjøp" og ikke ansett som anskaffelse av virksomhet.

Etterfølgende måling av investeringseiendommer er utført i samsvar med IFRS 13 og følger konsistent med alle investeringseiendommer i selskapet. Alle eiendommer måles til virkelig verdi, med eventuell gevinst eller tap som resultatføres i resultatregnskapet. Vi har brukt markedsbasert tilnærming til vurderingen av virkelig verdi. Det vises til note "Virkelig verdi justering".

I henhold til IFRS 10 unntak har selskapet valgt å ikke utarbeide konsernregnskap. Betingelsene fastsatt i standarden med hensyn til Investeringseenhet anses å være oppfylt.

## Note 2 Prosjekter i arbeid.

Selskapet har tre prosjekt i arbeid ved utgangen av året, med totalt balanseført beløp 39 529 490. Påløpte kostnader på prosjektene blir balanseført som prosjekter i arbeid, inntil eiendommen blir solgt.

Pågående prosjekter per 31.12:

	Bokført verdi	Status	Forventet ferdigstillelse	Forventet salgssum
President Harbitz gate	11 941 263		2024	
Frognerveien 35	14 277 107			
Jacob Aalls gate 13	13 311 120			
<b>SUM</b>	<b>39 529 490</b>	<b>0</b>		

## Note 3 Lønnskostnader antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	-2 128	0
Arbeidsgiveravgift	30 276	159 278
Pensjonskostnader	0	57 779
Andre ytelser	216 854	354 842
<b>Sum</b>	<b>245 003</b>	<b>571 898</b>

Alle ytelsene er til styreleder.

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

## PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



## Note 4 Anleggsmidler ekskl. Investerings eiendommer

Investerings eiendommer behandles i egen note

	Driftsløspøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	1 391 488	1 391 488
Avgang i året	505 028	505 028
<b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>886 460</b>	<b>886 460</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	385 200	385 200
<b>Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>0</b>	<b>886 460</b>
Årets ordinære avskrivninger	125 200	125 200
Økonomisk levetid	0 år	

## Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-1 036 389	-11 182
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-1 036 389</b>	<b>-11 182</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-5 211 804	-98 934
Permanente forskjeller	500 944	66 439
Endring i midlertidige forskjeller	467 355	-1 727 906
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-4 243 506</b>	<b>-1 760 401</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-5 211 804	-98 934
Beregnet skatt av resultat før skatt	-1 146 597	-21 765
Skatteeffekt av permanente forskjeller	110 208	14 617
<b>Sum</b>	<b>-1 036 389</b>	<b>-7 149</b>
Effektiv skattesats	19,9 %	7,2 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	30 157 498	27 781 230	-2 376 267
<b>Sum</b>	<b>30 157 498</b>	<b>27 781 230</b>	<b>-2 376 267</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-22 167 677	-17 924 171	4 243 506
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>7 989 821</b>	<b>9 857 059</b>	<b>1 867 238</b>



Utsatt skatt (22 %)	1 757 761	2 168 553	410 792
---------------------	-----------	-----------	---------

## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	100 000	10 000	7 948 933	8 058 933
<b>Pr. 01.01.2024</b>	<b>100 000</b>	<b>10 000</b>	<b>7 948 933</b>	<b>8 058 933</b>
Årets resultat			-4 175 416	-4 175 416
Gjennomført fusjon med Frogner Bolig			-5 059 094	-5 059 094
<b>Pr. 31.12.2024</b>	<b>100 000</b>	<b>10 000</b>	<b>-1 285 577</b>	<b>-1 175 577</b>

## Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld sikret med pant

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Pantsikret gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner utleieeiendommer	39 735 356	39 904 194
Gjeld knyttet til prosjekter i arbeid	55 701 394	27 596 050
<b>Sum gjeld sikret med pant</b>	<b>95 436 750</b>	<b>67 500 245</b>

## Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Bygning og tomter	68 573 960	60 100 000
Prosjekter i arbeid	39 529 490	20 261 292
Andre driftmidler	501 260	0
<b>Sum</b>	<b>108 604 710</b>	<b>80 361 292</b>

Langsiktig gjeld som forfaller om mer enn 5 år: 39 735 356.

## Note 8 Fordringer og gjeld

Kundefordringer og andre fordringer er individuelt vurdert med henblikk på tap.

Andre kortsiktig fordringer(+) og gjeld(-) gjelder:

	2024	2023
Mellomværende Pål Christian Riis(gjeld)	-5 793 668	0
Andre forskuddsbetalte kostnader	4 390	0
Mellomregning CPC Eiendomsmegling AS	-693 570	-733 570
Mellomregning Frogner Bolig AS	0	2 604 622
<b>Sum fordringer og gjeld</b>	<b>-6 482 847</b>	<b>1 871 052</b>



## Note 9 Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Frogner Bolig AS ble stiftet 06.11.2018. Frogner Bolig AS ble innfusjonert i Christiania Eiendomsselskab AS i 2024.

## Note 10 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Pål Christian Riis	100	100,0	100,0

## Note 11 Virkelig verdi justering Investeringseiendom

Fra og med regnskapsåret 2020 er utleieeiendommene vurdert til virkelig verdi. I regnskapet er det på bakgrunn av dette innarbeidet en økning i markedsverdier iht.verdivurderinger innhentet fra eiendomsmeglere og sammenholdt med estimerte verdier fra tjenesten Eiendomsverdi.no. Eiendommer under arbeid er ikke verdijustert.

	2024	2023
Bokført verdi 01.01.	60 100 000	47 541 816
Tilgang fra kjøp	8 961 000	6 946 964
Tilgang fra virksomhetssammenslutninger		
Avgang ved salg		
Nedskrivning		
Påkostninger		308 347
Netto endringer i virkelig verdi	-547 340	5 557 042
Pr. 31 desember	68 573 960	60 354 169

Alle eiendommene eies av selskapet.

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi basert på verdsettelse av markedsverdi foretatt av eksterne aktører, eiendomsmegler eller tilsvarende, justert med SSB's boligprisindeks for etterfølgende perioder. SSB's boligprisindeks er benyttet der hvor eksternt verddivurdering ikke foreligger for siste periode.

De verdier som framkommer tilsvarer antatte markedsverdier, i transaksjoner mellom villige parter.

### Porteføljeoversikt investeringseiendommer



<i>Konto</i>	<i>Eiendom</i>	<i>Bokført verdi 01.01</i>	<i>Nye eiendommer ganger i året i perioden</i>	<i>Avganger/Til gjælder i året</i>	<i>Virkelig verdi justering</i>	<i>Bokført verdi 31.12</i>
1104	Sigurd Syrs gate 3	34 000 000			1 156 000	35 156 000
1105	Mårbakken 4	6 500 000			-1 599 720	4 900 280
1106	Tunveien 2	6 200 000			-1 299 720	4 900 280
1107	Sandesund Terrasse	7 200 000			-1 330 000	5 870 000
1108	Elvegata 4	6 200 000			-240 200	5 959 800
1109	Munkerudkleiva 8b		8 961 000		2 826 600	11 787 600
<b>SUM</b>		<b>60 100 000</b>	<b>8 961 000</b>	<b>0</b>	<b>-487 040</b>	<b>68 573 960</b>

Investeringseiendommene er regnskapsført iht IAS 40. Virkelig verdi vurdering er utført iht IFRS 13 ved å benytte markeds verdi tilnærming.



# ||| Cuentas

UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Christiania Eiendomsselskab As

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Christiania Eiendomsselskab As som viser et underskudd på kr 4 175 416. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3–9.

### Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig revisjonsbevis for 2 eiendommer bokført til MNOK 3,24. Vi kan ikke konkludere på om det kunne vært behov for å justere balanse og resultatverdier tilknyttet disse postene, og dette medfører at vi tar forbehold til de presenterte resultat og balanseoppstillingene med hensyn på dette beløpet.

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

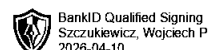
### Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på resultatoppstillingen og note 6 som angir at selskapet har pådratt seg et tap på NOK 4 715 416, samt EK effekt av fusjon med Frogner Bolig på minus NOK 5 059 094 i regnskapsåret 2024, og at selskapets kortsiktige gjeld per denne datoen oversteg dets samlede

stats.aut.revisor Wojciech Szczukiewicz  
wojciech.szczukiewicz@cuentas.no

cuentas.no  
tlf: 932 96 051

org.nr 918 764 216  
Herslebs gate 47B, 0578 Oslo





eiendeler med NOK 1 175 577. Som angitt i note 6, indikerer disse hendelsene eller forholdene, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

#### *Andre forhold*

Det må antas at egenkapitalen er lavere enn forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i selskapet. Styret har ikke oppfylt sin handleplikt etter aksjeloven § 3-5.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### *Andre forhold*

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Oslo, 10. April 2026

**Cuentas AS**

Wojciech Szczukiewicz  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)