



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 050 893  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CHRISTINEDAL AS  
Forretningsadresse: c/o Hans Gulseth  
Camilla Colletts vei 8  
0258 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: FORMUE ACCOUNTING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 26.06.2025





### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		3 462 755	6 953
Avkastning på finansinvesteringer	1		88 020
Salgsinntekt		6 857 548	3 223 590
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 320 304</b>	<b>3 318 563</b>
<b>Kostnader</b>			
Provisjon Utleiemegleren		327 511	268 165
Lønnskostnad	2	861 362	645
Avskrivning	3	26 139	26 050
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1 339 333
Negativ avkastning på finansinvesteringer	1	2 428 482	
Annen driftskostnad		2 400 837	1 630 105
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 044 331</b>	<b>3 264 298</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 275 973</b>	<b>54 265</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap			17 699 115
Annen renteinntekt		144 630	94 642
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>144 630</b>	<b>17 793 757</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	4		-471 670
Annen rentekostnad		2 687 906	2 506 131
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 687 906</b>	<b>2 034 461</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 543 276</b>	<b>15 759 296</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 732 697</b>	<b>15 813 561</b>
Skattekostnad på resultat	5		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 732 697</b>	<b>15 813 561</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 732 697</b>	<b>15 813 561</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 732 697</b>	<b>15 813 561</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Totalresultat</b>		<b>1 732 697</b>	<b>15 813 561</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			1 150 000
Avsatt til annen egenkapital	6	1 732 697	14 663 561
Overført fra overkursfond	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 732 697</b>	<b>15 813 561</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	49 638 379	68 013 291
Maskiner og anlegg	3		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3	1 446 531	1 472 670
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>51 084 909</b>	<b>69 485 961</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	1 385 786	1 385 786
Lån til foretak i samme konsern	9		
Investeringer i aksjer og andeler	7	3 877 896	2 470 723
Andre langsiktige fordringer	8	2 880 465	3 271 805
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 144 147</b>	<b>7 128 314</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 229 056</b>	<b>76 614 275</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		90 069	178 842
Krav på innbetaling av selskapskapital	9	1 279 310	18 238 503
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 369 379</b>	<b>18 417 345</b>
<b>Investeringer</b>			
Omløpsaksjer og -aksjefond	10	17 502 668	20 573 615
Andeler i deltakerligende selskaper	10	44 927	44 927
Obligasjoner og pengemarkedsfond	10	4 636 429	4 289 028
<b>Sum investeringer</b>		<b>22 184 025</b>	<b>24 907 570</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 210 915	6 170 352
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 210 915</b>	<b>6 170 352</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		29 764 319	49 495 267
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 993 375</b>	<b>126 109 541</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	300 000	101 117
Overkurs	6	43 182 204	1 611 990
Annen innskutt egenkapital	6		4 350 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>43 482 204</b>	<b>6 063 107</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	1 732 697	37 394 667
Udisponert resultat	6		
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 732 697</b>	<b>37 394 667</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>45 214 901</b>	<b>43 457 774</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	30 000 000	50 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		445 351	309 675
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>30 445 351</b>	<b>50 309 675</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 445 351</b>	<b>50 309 675</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån			17 699 114
Leverandørgjeld		30 857	132 909
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		310 650	11 873
Utbytte			1 150 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen kortsiktig gjeld		12 991 617	13 348 197
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 333 124</b>	<b>32 342 092</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 778 475</b>	<b>82 651 768</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 993 375</b>	<b>126 109 541</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 555243

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 050 893  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CHRISTINEDAL AS  
Forretningsadresse: c/o Hans Gulseth  
Camilla Colletts vei 8  
0258 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: FORMUE ACCOUNTING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 18.07.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 931 050 893  
CHRISTINEDAL AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		3 462 755	6 953
Avkastning på finansinvesteringer	1		88 020
Salgsinntekt		6 857 548	3 223 590
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 320 304</b>	<b>3 318 563</b>
<b>Kostnader</b>			
Provisjon Utleiemegleren		327 511	268 165
Lønnskostnad	2	861 362	645
Avskrivning	3	26 139	26 050
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1 339 333
Negativ avkastning på finansinvesteringer	1	2 428 482	
Annen driftskostnad		2 400 837	1 630 105
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 044 331</b>	<b>3 264 298</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 275 973</b>	<b>54 265</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap			17 699 115
Annen renteinntekt		144 630	94 642
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>144 630</b>	<b>17 793 757</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	4		-471 670
Annen rentekostnad		2 687 906	2 506 131
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 687 906</b>	<b>2 034 461</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 543 276</b>	<b>15 759 296</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 732 697</b>	<b>15 813 561</b>
Skattekostnad på resultat	5		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 732 697</b>	<b>15 813 561</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 732 697</b>	<b>15 813 561</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 732 697</b>	<b>15 813 561</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 732 697</b>	<b>15 813 561</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			1 150 000
Avsatt til annen egenkapital	6	1 732 697	14 663 561
Overført fra overkursfond	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 732 697</b>	<b>15 813 561</b>



Organisasjonsnr: 931 050 893  
CHRISTINEDAL AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	3	49 638 379	68 013 291
Maskiner og anlegg			
	3		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.			
	3	1 446 531	1 472 670
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
		<b>51 084 909</b>	<b>69 485 961</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			
	4	1 385 786	1 385 786
Lån til foretak i samme konsern			
	9		
Investeringer i aksjer og andeler			
	7	3 877 896	2 470 723
Andre langsiktige fordringer			
	8	2 880 465	3 271 805
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
		<b>8 144 147</b>	<b>7 128 314</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>59 229 056</b>	<b>76 614 275</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			
		90 069	178 842
Krav på innbetaling av selskapskapital			
	9	1 279 310	18 238 503
<b>Sum fordringer</b>			
		<b>1 369 379</b>	<b>18 417 345</b>
<b>Investeringer</b>			
Omløpsaksjer og -aksjefond			
	10	17 502 668	20 573 615
Andeler i deltakerligende selskaper			
	10	44 927	44 927
Obligasjoner og pengemarkedsfond			
	10	4 636 429	4 289 028
<b>Sum investeringer</b>			
		<b>22 184 025</b>	<b>24 907 570</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		6 210 915	6 170 352
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
		<b>6 210 915</b>	<b>6 170 352</b>



Sum omløpsmidler		29 764 319	49 495 267
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 993 375</b>	<b>126 109 541</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	300 000	101 117
Overkurs	6	43 182 204	1 611 990
Annen innskutt egenkapital	6		4 350 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>43 482 204</b>	<b>6 063 107</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	1 732 697	37 394 667
Udisponert resultat	6		
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 732 697</b>	<b>37 394 667</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>45 214 901</b>	<b>43 457 774</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	30 000 000	50 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		445 351	309 675
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>30 445 351</b>	<b>50 309 675</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 445 351</b>	<b>50 309 675</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån			17 699 114
Leverandørgjeld		30 857	132 909
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		310 650	11 873
Utbytte			1 150 000
Annen kortsiktig gjeld		12 991 617	13 348 197
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 333 124</b>	<b>32 342 092</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 778 475</b>	<b>82 651 768</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 993 375</b>	<b>126 109 541</b>



Organisasjonsnr: 931 050 893  
CHRISTINEDAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

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.

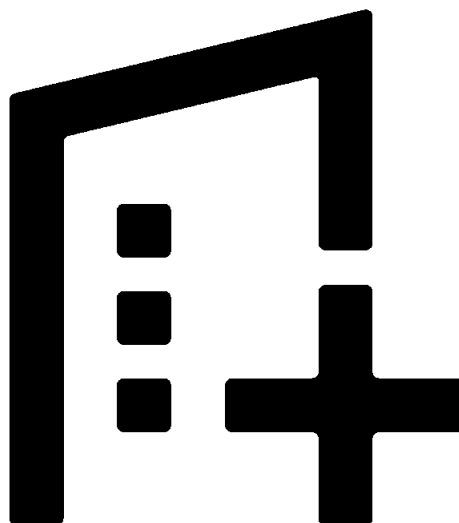


# Årsregnskap 2023

---

## Christinedal AS

org. nr. 931 050 893



Utarbeidet av Formue Accounting AS



## Christinedal AS

### RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2023	2022
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Leieinntekt		3 462 755	6 953
Avkastning på finansinvesteringer	1	0	88 020
Salgsinntekt		6 857 548	3 223 590
<b>SUM DRIFTSINNEKTEK</b>		<b>10 320 304</b>	<b>3 318 563</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Provisjon Utleiemegleren		(327 511)	(268 165)
Negativ avkastning på finansinvesteringer	1	(2 428 482)	0
Lønnskostnad	2	(861 362)	(645)
Avskrivning	3	(26 139)	(26 050)
Nedskrivning		0	(1 339 333)
Annen driftskostnad		(2 400 837)	(1 630 105)
<b>SUM DRIFTSKOSTNAD</b>		<b>(6 044 331)</b>	<b>(3 264 298)</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 275 973</b>	<b>54 265</b>
<b>FINANSPOSTER</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		0	17 699 115
Annen renteinntekt		144 630	94 642
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	4	0	471 670
Annen rentekostnad		(2 687 906)	(2 506 131)
<b>SUM FINANSPOSTER</b>		<b>(2 543 276)</b>	<b>15 759 296</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>1 732 697</b>	<b>15 813 561</b>
Skattekostnad på resultat	5	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 732 697</b>	<b>15 813 561</b>
<b>DISPONERING (DEKNING) AV ÅRSRESULTATET</b>			
Tilleggsutbytte		0	1 150 000
Avsatt til annen egenkapital	6	1 732 697	14 663 561
<b>SUM DISPONERT (DEKKET)</b>		<b>1 732 697</b>	<b>15 813 561</b>



## Christinedal AS

BALANSE PR. 31.12.

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	49 638 379	68 013 291
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3	1 446 531	1 472 670
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>51 084 909</b>	<b>69 485 961</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	1 385 786	1 385 786
Investeringer i aksjer og andeler	7	3 877 896	2 470 723
Andre langsiktige fordringer	8	2 880 465	3 271 805
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 144 147</b>	<b>7 128 314</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>59 229 056</b>	<b>76 614 275</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		90 069	178 842
Fordring påselskap i samme konsern	9	1 279 310	18 238 503
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 369 379</b>	<b>18 417 345</b>
<b>Finansielle omløpsmidler</b>			
Omløpsaksjer og -aksjefond	10	17 502 668	20 573 615
Andeler i deltakerligende selskaper	10	44 927	44 927
Obligasjoner og pengemarkedsfond	10	4 636 429	4 289 028
<b>Sum finansielle omløpsmidler</b>		<b>22 184 025</b>	<b>24 907 570</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 210 915	6 170 352
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>29 764 319</b>	<b>49 495 267</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 993 375</b>	<b>126 109 541</b>



## Christinedal AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	300 000	101 117
Overkurs	6	43 182 204	1 611 990
Annen innskutt egenkapital	6	0	4 350 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>43 482 204</b>	<b>6 063 107</b>
Annen egenkapital	6	1 732 697	37 394 667
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 732 697</b>	<b>37 394 667</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>45 214 901</b>	<b>43 457 774</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	30 000 000	50 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		445 351	309 675
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>30 445 351</b>	<b>50 309 675</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern		0	17 699 114
Leverandørgjeld		30 857	132 909
Skyldige offentlige avgifter		310 650	11 873
Utbytte		0	1 150 000
Annen kortsiktig gjeld		12 991 617	13 348 197
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 333 124</b>	<b>32 342 092</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>43 778 475</b>	<b>82 651 768</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 993 375</b>	<b>126 109 541</b>

Oslo, 19.06.2024

Hans Fredrik Gulseth  
styreleder

Synne Irene Gulseth  
styremedlem

Jan-Fredrik Gulseth  
styremedlem



## Christinedal AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

Selskapet er stiftet 01.03.2023 ved en omorganisasjon/fusjon med regnskapsmessig kontinuitet. Resultatet for selskapet er derfor tatt med for hele året 2023 og sammenlignbare tall for gamle Christinedal AS er valgt vist for 2022. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

#### Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Investeringer i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter

Kortsiktige plasseringer (aksjer, andeler mv. vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. For verdipapirer som er en del av en veldiversifisert portefølje med innslag av ulike aktivaklasser der porteføljen forvaltes samlet med hensyn på risiko og avkastning, benyttes laveste verdis prinsipp samlet for porteføljen.

#### Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Inntektsføring av avkastning på investeringer

Avkastning på investering i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter, samt mottatt utbytte og andre utdelinger, inngår i avkastning på finansinvesteringer under driftsinntekter. Avkastning inkluderer både realiserte og urealiserte resultatførte beløp, renter på obligasjoner og pengemarkedsfond og valutaendringer knyttet til investeringer. Negativ avkastning (resultatførte tap og nedskrivning) kommer til fradrag. Netto negativ avkastning inngår i negativ avkastning på finansinvesteringer under driftskostnader.

#### Investeringer i datterselskap

Investeringer i datterselskap verdsettes til anskaffelseskost. De ordinære vurderingsreglene for anleggsmidler benyttes. Utbytte medtas i resultatregnskapet når det er avsatt i datterselskapet.



## Christinedal AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

#### Investeringer i tilknyttede selskap

Investeringer i tilknyttede selskap/felleskontrollert virksomhet verdsettes til anskaffelseskost. De ordinære vurderingsreglene for anleggsmidler benyttes. Utbytte inntektsføres når det mottas.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skattefordel er i samsvar med god regnskapsskikk for små foretak unnlatt balanseført.

#### NOTE 1 SAMMENSLÅTTE POSTER

<b>Positiv / Negativ avkastning finansinvesteringer</b>	<b>2023</b>
Mottatt utbytte / renter obligasjoner og pengemarkedsfond	30 305
Realisert gevinst / tap finansinvesteringer	379 164
Agio / disagio (urealisert og realisert)	0
Urealisert resultatført verdiendring på finansinvesteringer	-2 837 950
Annen finansinntekt / finanskostnad	0
<b>Sum</b>	<b>-2 428 482</b>

#### NOTE 2 LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSE MM

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2023</b>
Lønninger	763 296
Arbeidsgiveravgift	93 674
Andre ytelser	4 392
<b>Sum</b>	<b>861 362</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 1 årsverk. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.



## Christinedal AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

#### NOTE 3 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygninger og tomter	Bygninger og tomter	Maskiner Driftsløsøre og anlegg	, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	200 000	69 152 621	28 990	65 290
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		532 323		
- Avgang i året		19 194 065		
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>200 000</b>	<b>50 490 879</b>	<b>28 990</b>	<b>65 290</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		-286 832	28 990	47 490
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23		1 339 332		
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23		1 052 500	28 990	47 490
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>200 000</b>	<b>49 438 379</b>	<b>0</b>	<b>17 800</b>
Årets ordinære avskrivninger			9 790	8 200
Økonomisk levetid			3 år	3-5 år
Avskrivningsplan		saldo 0%		
		<b>Transportmi dler</b>	<b>Kunst</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01.23		41 287	1 409 943	70 898 131
+ Tilgang kjøpte driftsmidler				532 323
- Avgang i året				19 194 065
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>		<b>41 287</b>	<b>1 409 943</b>	<b>52 236 389</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		22 500		-187 852
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23				1 339 332
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23		22 500		1 151 480
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>		<b>18 787</b>	<b>1 409 943</b>	<b>51 084 909</b>
Årets ordinære avskrivninger		8 200		26 190
Økonomisk levetid		5 år		
Avskrivningsplan				

Akkumulerte avskrivninger på kr -286 832 under byggninger gjelder tilbakeføring av tidligere nedskrivninger på en eiendom.



## Christinedal AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

---

#### NOTE 4 DATTERSELSKAP, TS OG FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
<b>DS/FKV/TS</b>				
Kampen AS	Oslo	100,0%	1 298 408	1 298 408
Sopranos 1-6 DA	Oslo	99,0%	87 378	87 378
<b>Sum</b>			<b>1 385 786</b>	<b>1 385 786</b>

Datterselskap er unnlatt fra konsolidering i henhold til regnskapsloven §3-2, 4. ledd.



## Christinedal AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

#### NOTE 5 SKATT

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skattefordel	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>

Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	1 732 697
Permanente forskjeller	2 559 046
Endring i midlertidige forskjeller	-5 682 860
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 391 117</b>

Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>
Varige driftsmidler	-1 051 115
Gevinst – og tapskonto	5 367 850
<b>Sum</b>	<b>4 316 736</b>

Aksjer og andre verdipapirer	-412 500
Andeler	142 779
Akkumulert fremførbart underskudd	-11 280 165
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	7 233 150
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Christinedal AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

#### NOTE 6 EGENKAPITAL

Egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Stiftelse 01.03.2023	30 000	-5 570	0	24 430
Årets resultat	0		1 732 697	1 732 697
Kapitalforhøyelse v gjeldsko	270 000	43 187 774	0	43 457 774
<b>31.12.2023</b>	<b>300 000</b>	<b>43 182 204</b>	<b>1 732 697</b>	<b>45 214 901</b>

#### NOTE 7 LANGSIKTIGE VERDIPAPIRER

	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
<b>Anleggsmidler</b>		
Abu Dhabi Real Development AS	293 906	
Black Sea Property AS	10 614 563	2 291 282
Blue Bay Club AS	450 000	
JSEM AS	1 586 614	1 586 614
<b>Sum</b>	<b>12 945 083</b>	<b>3 877 896</b>

#### NOTE 8 FORDRING PÅ STYRETS MEDLEMMER

Selskapet har ytt lån til styrets medlemmer med kr 2 115 465.

Lånet har rentesats tilsvarende 3,5% og lånet tilbakebetales med avdrag over 20 år.

#### NOTE 9 MELLOMVÆRENDE MED KONSERN- OG TILKNYTTETE SELSKAP

	2023
<b>Fordringer</b>	
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 279 310
<b>Sum</b>	<b>1 279 310</b>



## Christinedal AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

#### NOTE 10 INVESTERINGER I AKSJER, ANDELER OG ANDRE FINANSIELLE INSTRUMENTER

<b>Investeringer</b>	<b>Anskaffelses kost</b>	<b>Balanseført verdi 31.12.2023</b>	<b>Virkelig verdi 31.12.2023</b>	<b>Uinnkalt ansvar*)</b>
Omløpsaksjer og -aksjefond	17 315 108	16 902 608	23 177 148	1 902 053
Omløpsaksjer	3 438 010	600 060	600 060	0
Andeler i deltakerlignede selskaper	44 927	44 927	67 325	48 450
Obligasjoner og pengemarkedsfond	4 636 429	4 636 429	4 856 615	0
<b>Sum</b>	<b>25 434 475</b>	<b>22 184 025</b>	<b>28 701 148</b>	<b>1 950 503</b>

\*) Uinnkalt ansvar er på tidspunktet for avleggelse av regnskapet.

#### NOTE 11 FORDRINGER OG GJELD

	<b>2023</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>	
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 000 000
<b>Sum</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>30 000 000</b>
Bokført verdi av pantsatte eiendeler:	
Eiendom	49 438 379
Varer	0
<b>Sum</b>	<b>49 438 379</b>

Det er tinglyst en pantobligasjon på kr. 60 000 000 i selskapets faste eiendommer i Oslo kommune som sikkerhet for lånet.

Selskapet har ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Christinedal har stilt kausjonisterklæring for gjelden i CAVA pålydende 21,75 MNOK.



Til generalforsamlingen i Christinedal AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vikå, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00  
F +47 23 1142 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Christinedal AS som viser et overskudd på NOK 1 732 697. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: B2V0-U02AY-YTMYQ-ENEIL-PDYU-UXXVW



Revisors beretning 2023 for Christinedal AS

Oslo, 25. juni 2024  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TB2VQ-UQ2AY-YTMYQ-ENEJL-PDYUU-XVVVN



# 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."

## Lie, Per-Henning Schulz

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-25 09:35:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TB2VQ-UQ2AY-YTMYQ-ENEJL-PDYUU-XVVN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

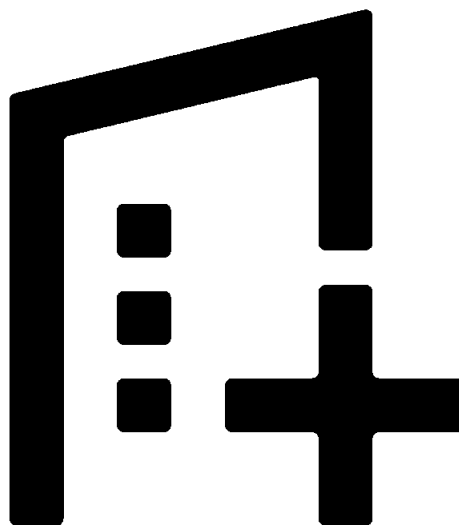


# Årsregnskap 2023

---

## Christinedal AS

org. nr. 931 050 893



Utarbeidet av Formue Accounting AS



## Christinedal AS

### RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2023	2022
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Leieinntekt		3 462 755	6 953
Avkastning på finansinvesteringer	1	0	88 020
Salgsinntekt		6 857 548	3 223 590
<b>SUM DRIFTSINNEKTEK</b>		<b>10 320 304</b>	<b>3 318 563</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Provisjon Utleiemegleren		(327 511)	(268 165)
Negativ avkastning på finansinvesteringer	1	(2 428 482)	0
Lønnskostnad	2	(861 362)	(645)
Avskrivning	3	(26 139)	(26 050)
Nedskrivning		0	(1 339 333)
Annen driftskostnad		(2 400 837)	(1 630 105)
<b>SUM DRIFTSKOSTNAD</b>		<b>(6 044 331)</b>	<b>(3 264 298)</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 275 973</b>	<b>54 265</b>
<b>FINANSPOSTER</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		0	17 699 115
Annen renteinntekt		144 630	94 642
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	4	0	471 670
Annen rentekostnad		(2 687 906)	(2 506 131)
<b>SUM FINANSPOSTER</b>		<b>(2 543 276)</b>	<b>15 759 296</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>1 732 697</b>	<b>15 813 561</b>
Skattekostnad på resultat	5	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 732 697</b>	<b>15 813 561</b>
<b>DISPONERING (DEKNING) AV ÅRSRESULTATET</b>			
Tilleggsutbytte		0	1 150 000
Avsatt til annen egenkapital	6	1 732 697	14 663 561
<b>SUM DISPONERT (DEKKET)</b>		<b>1 732 697</b>	<b>15 813 561</b>



## Christinedal AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	49 638 379	68 013 291
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3	1 446 531	1 472 670
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>51 084 909</b>	<b>69 485 961</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	1 385 786	1 385 786
Investeringer i aksjer og andeler	7	3 877 896	2 470 723
Andre langsiktige fordringer	8	2 880 465	3 271 805
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 144 147</b>	<b>7 128 314</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>59 229 056</b>	<b>76 614 275</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		90 069	178 842
Fordring påselskap i samme konsern	9	1 279 310	18 238 503
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 369 379</b>	<b>18 417 345</b>
<b>Finansielle omløpsmidler</b>			
Omløpsaksjer og -aksjefond	10	17 502 668	20 573 615
Andeler i deltakerligende selskaper	10	44 927	44 927
Obligasjoner og pengemarkedsfond	10	4 636 429	4 289 028
<b>Sum finansielle omløpsmidler</b>		<b>22 184 025</b>	<b>24 907 570</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 210 915	6 170 352
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>29 764 319</b>	<b>49 495 267</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 993 375</b>	<b>126 109 541</b>



## Christinedal AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	300 000	101 117
Overkurs	6	43 182 204	1 611 990
Annen innskutt egenkapital	6	0	4 350 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>43 482 204</b>	<b>6 063 107</b>
Annen egenkapital	6	1 732 697	37 394 667
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 732 697</b>	<b>37 394 667</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>45 214 901</b>	<b>43 457 774</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	30 000 000	50 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		445 351	309 675
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>30 445 351</b>	<b>50 309 675</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern		0	17 699 114
Leverandørgjeld		30 857	132 909
Skyldige offentlige avgifter		310 650	11 873
Utbytte		0	1 150 000
Annen kortsiktig gjeld		12 991 617	13 348 197
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 333 124</b>	<b>32 342 092</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>43 778 475</b>	<b>82 651 768</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 993 375</b>	<b>126 109 541</b>

Oslo, 19.06.2024

Hans Fredrik Gulseth  
styreleder

Synne Irene Gulseth  
styremedlem

Jan-Fredrik Gulseth  
styremedlem



## Christinedal AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

Selskapet er stiftet 01.03.2023 ved en omorganisasjon/fusjon med regnskapsmessig kontinuitet. Resultatet for selskapet er derfor tatt med for hele året 2023 og sammenlignbare tall for gamle Christinedal AS er valgt vist for 2022. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

#### Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Investeringer i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter

Kortsiktige plasseringer (aksjer, andeler mv. vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. For verdipapirer som er en del av en veldiversifisert portefølje med innslag av ulike aktivaklasser der porteføljen forvaltes samlet med hensyn på risiko og avkastning, benyttes laveste verdis prinsipp samlet for porteføljen.

#### Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Inntektsføring av avkastning på investeringer

Avkastning på investering i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter, samt mottatt utbytte og andre utdelinger, inngår i avkastning på finansinvesteringer under driftsinntekter. Avkastning inkluderer både realiserte og urealiserte resultatførte beløp, renter på obligasjoner og pengemarkedsfond og valutaendringer knyttet til investeringer. Negativ avkastning (resultatførte tap og nedskrivning) kommer til fradrag. Netto negativ avkastning inngår i negativ avkastning på finansinvesteringer under driftskostnader.

#### Investeringer i datterselskap

Investeringer i datterselskap verdsettes til anskaffelseskost. De ordinære vurderingsreglene for anleggsmidler benyttes. Utbytte medtas i resultatregnskapet når det er avsatt i datterselskapet.



## Christinedal AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

#### Investeringer i tilknyttede selskap

Investeringer i tilknyttede selskap/felleskontrollert virksomhet verdsettes til anskaffelseskost. De ordinære vurderingsreglene for anleggsmidler benyttes. Utbytte inntektsføres når det mottas.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skattefordel er i samsvar med god regnskapsskikk for små foretak unnlatt balanseført.

#### NOTE 1 SAMMENSLÅTTE POSTER

<b>Positiv / Negativ avkastning finansinvesteringer</b>	<b>2023</b>
Mottatt utbytte / renter obligasjoner og pengemarkedsfond	30 305
Realisert gevinst / tap finansinvesteringer	379 164
Agio / disagio (urealisert og realisert)	0
Urealisert resultatført verdiendring på finansinvesteringer	-2 837 950
Annen finansinntekt / finanskostnad	0
<b>Sum</b>	<b>-2 428 482</b>

#### NOTE 2 LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSE MM

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2023</b>
Lønninger	763 296
Arbeidsgiveravgift	93 674
Andre ytelser	4 392
<b>Sum</b>	<b>861 362</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 1 årsverk. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.



## Christinedal AS

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

## NOTE 3 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygninger og tomter	Bygninger og tomter	Maskiner Driftsløsøre og anlegg inventar ol.	
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	200 000	69 152 621	28 990	65 290
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		532 323		
- Avgang i året		19 194 065		
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>200 000</b>	<b>50 490 879</b>	<b>28 990</b>	<b>65 290</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		-286 832	28 990	47 490
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23		1 339 332		
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23		1 052 500	28 990	47 490
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>200 000</b>	<b>49 438 379</b>	<b>0</b>	<b>17 800</b>
Årets ordinære avskrivninger			9 790	8 200
Økonomisk levetid			3 år	3-5 år
Avskrivningsplan		saldo 0%		
		<b>Transportmi dler</b>	<b>Kunst</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01.23		41 287	1 409 943	70 898 131
+ Tilgang kjøpte driftsmidler				532 323
- Avgang i året				19 194 065
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>		<b>41 287</b>	<b>1 409 943</b>	<b>52 236 389</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		22 500		-187 852
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23				1 339 332
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23		22 500		1 151 480
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>		<b>18 787</b>	<b>1 409 943</b>	<b>51 084 909</b>
Årets ordinære avskrivninger		8 200		26 190
Økonomisk levetid		5 år		
Avskrivningsplan				

Akkumulerte avskrivninger på kr -286 832 under byggninger gjelder tilbakeføring av tidligere nedskrivninger på en eiendom.



## Christinedal AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

---

#### NOTE 4 DATTERSELSKAP, TS OG FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
<b>DS/FKV/TS</b>				
Kampen AS	Oslo	100,0%	1 298 408	1 298 408
Sopranos 1-6 DA	Oslo	99,0%	87 378	87 378
<b>Sum</b>			<b>1 385 786</b>	<b>1 385 786</b>

Datterselskap er unnlatt fra konsolidering i henhold til regnskapsloven §3-2, 4. ledd.



## Christinedal AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

#### NOTE 5 SKATT

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skattefordel	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>

Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	1 732 697
Permanente forskjeller	2 559 046
Endring i midlertidige forskjeller	-5 682 860
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 391 117</b>

Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>
Varige driftsmidler	-1 051 115
Gevinst – og tapskonto	5 367 850
<b>Sum</b>	<b>4 316 736</b>

Aksjer og andre verdipapirer	-412 500
Andeler	142 779
Akkumulert fremførbart underskudd	-11 280 165
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	7 233 150
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Christinedal AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

#### NOTE 6 EGENKAPITAL

Egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Stiftelse 01.03.2023	30 000	-5 570	0	24 430
Årets resultat	0		1 732 697	1 732 697
Kapitalforhøyelse v gjeldsko	270 000	43 187 774	0	43 457 774
<b>31.12.2023</b>	<b>300 000</b>	<b>43 182 204</b>	<b>1 732 697</b>	<b>45 214 901</b>

#### NOTE 7 LANGSIKTIGE VERDIPAPIRER

	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
<b>Anleggsmidler</b>		
Abu Dhabi Real Development AS	293 906	
Black Sea Property AS	10 614 563	2 291 282
Blue Bay Club AS	450 000	
JSEM AS	1 586 614	1 586 614
<b>Sum</b>	<b>12 945 083</b>	<b>3 877 896</b>

#### NOTE 8 FORDRING PÅ STYRETS MEDLEMMER

Selskapet har ytt lån til styrets medlemmer med kr 2 115 465.

Lånet har rentesats tilsvarende 3,5% og lånet tilbakebetales med avdrag over 20 år.

#### NOTE 9 MELLOMVÆRENDE MED KONSERN- OG TILKNYTTETE SELSKAP

	2023
<b>Fordringer</b>	
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 279 310
<b>Sum</b>	<b>1 279 310</b>



## Christinedal AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

#### NOTE 10 INVESTERINGER I AKSJER, ANDELER OG ANDRE FINANSIELLE INSTRUMENTER

<b>Investeringer</b>	<b>Anskaffelses kost</b>	<b>Balanseført verdi 31.12.2023</b>	<b>Virkelig verdi 31.12.2023</b>	<b>Uinnkalt ansvar*)</b>
Omløpsaksjer og -aksjefond	17 315 108	16 902 608	23 177 148	1 902 053
Omløpsaksjer	3 438 010	600 060	600 060	0
Andeler i deltakerlignede selskaper	44 927	44 927	67 325	48 450
Obligasjoner og pengemarkedsfond	4 636 429	4 636 429	4 856 615	0
<b>Sum</b>	<b>25 434 475</b>	<b>22 184 025</b>	<b>28 701 148</b>	<b>1 950 503</b>

\*) Uinnkalt ansvar er på tidspunktet for avleggelse av regnskapet.

#### NOTE 11 FORDRINGER OG GJELD

	<b>2023</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>	
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 000 000
<b>Sum</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>30 000 000</b>
Bokført verdi av pantsatte eiendeler:	
Eiendom	49 438 379
Varer	0
<b>Sum</b>	<b>49 438 379</b>

Det er tinglyst en pantobligasjon på kr. 60 000 000 i selskapets faste eiendommer i Oslo kommune som sikkerhet for lånet.

Selskapet har ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Christinedal har stilt kausjonisterklæring for gjelden i CAVA pålydende 21,75 MNOK.