



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 767 290
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	CSJ EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Jernbanegata 10 1606 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	Christian Slorer Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		889 500	856 252
Sum inntekter		889 500	856 252
Kostnader			
Annen driftskostnad		317 634	491 962
Sum kostnader		317 634	491 962
Driftsresultat		571 866	364 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			7
Annen finansinntekt		123 150	10 412
Sum finansinntekter		123 150	10 419
Annen rentekostnad		147 825	114 439
Annen finanskostnad		79 197	104 125
Sum finanskostnader		227 022	218 564
Netto finans		-103 873	-208 145
Ordinært resultat før skattekostnad		467 993	156 145
Skattekostnad på ordinært resultat	3	95 456	50 374
Ordinært resultat etter skattekostnad		372 537	105 771
Årsresultat		372 537	105 771
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		372 537	105 771
Sum overføringer og disponeringer		372 537	105 771



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	11 285 892	7 766 050
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	55 000	55 000
Sum varige driftsmidler		11 340 892	7 821 050
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	150 000	150 000
Sum finansielle anleggsmidler		150 000	150 000
Sum anleggsmidler		11 490 892	7 971 050
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		19 192	20 176
Konsernfordringer	7	601 825	828 000
Sum fordringer		621 018	848 176
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	855 927	260 762
Sum investeringer		855 927	260 762
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		34 332	16 420
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 332	16 420
Sum omløpsmidler		1 511 277	1 125 358
SUM EIENDELER		13 002 169	9 096 408



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (200 aksjer à kr 1 000,00)	4	200 000	200 000
Overkurs	4	8 500	8 500
Sum innskutt egenkapital		208 500	208 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	3 976 276	3 603 739
Sum opptjent egenkapital		3 976 276	3 603 739
Sum egenkapital	4	4 184 776	3 812 239
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 815 250	3 538 550
Sum annen langsiktig gjeld		6 815 250	3 538 550
Sum langsiktig gjeld		6 815 250	3 538 550
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 196	31 151
Betalbar skatt	3	95 456	50 374
Kortsiktig konserngjeld	7	1 378 589	1 362 589
Annen kortsiktig gjeld		516 901	301 505
Sum kortsiktig gjeld		2 002 143	1 745 619
Sum gjeld		8 817 393	5 284 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 002 169	9 096 408



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 293454

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 767 290
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CSJ EIENDOM AS
Forretningsadresse: Jernbanegata 10
1606 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Christian Slorer Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 31.05.2022

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: 991 767 290
CSJ EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		889 500	856 252
Sum inntekter		889 500	856 252
Kostnader			
Annen driftskostnad		317 634	491 962
Sum kostnader		317 634	491 962
Driftsresultat		571 866	364 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			7
Annen finansinntekt		123 150	10 412
Sum finansinntekter		123 150	10 419
Annen rentekostnad		147 825	114 439
Annen finanskostnad		79 197	104 125
Sum finanskostnader		227 022	218 564
Netto finans		-103 873	-208 145
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	95 456	50 374
Ordinært resultat etter skattekostnad		372 537	105 771
Årsresultat		372 537	105 771
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		372 537	105 771
Sum overføringer og disponeringer		372 537	105 771



Organisasjonsnr: 991 767 290
CSJ EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	11 285 892	7 766 050
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	55 000	55 000
Sum varige driftsmidler		11 340 892	7 821 050

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 1		150 000	150 000
Sum finansielle anleggsmidler		150 000	150 000
Sum anleggsmidler		11 490 892	7 971 050

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		19 192	20 176
Konsernfordringer	7	601 825	828 000
Sum fordringer		621 018	848 176

Investeringer

Markedsbaserte aksjer	5	855 927	260 762
Sum investeringer		855 927	260 762

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		34 332	16 420
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 332	16 420

Sum omløpsmidler		1 511 277	1 125 358
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		13 002 169	9 096 408
----------------------	--	-------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (200 aksjer à kr 1 000,00)	4	200 000	200 000
---	---	---------	---------



Overkurs	4	8 500	8 500
Sum innskutt egenkapital		208 500	208 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	3 976 276	3 603 739
Sum opptjent egenkapital		3 976 276	3 603 739
Sum egenkapital	4	4 184 776	3 812 239
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 815 250	3 538 550
Sum annen langsiktig gjeld		6 815 250	3 538 550
Sum langsiktig gjeld		6 815 250	3 538 550
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 196	31 151
Betalbar skatt	3	95 456	50 374
Kortsiktig konserngjeld	7	1 378 589	1 362 589
Annen kortsiktig gjeld		516 901	301 505
Sum kortsiktig gjeld		2 002 143	1 745 619
Sum gjeld		8 817 393	5 284 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 002 169	9 096 408



Organisasjonsnr: 991 767 290
CSJ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringsverdi i balansen. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

Note

8

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

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.

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Se eventuelle andre vedlegg.



ØST- REVISJON

Fredrikstad - Råde

Til generalforsamlingen i CSJ Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert CSJ Eiendom AS' sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 372.537. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards of Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants, 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.

Ledelsens ansvar

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Fredrikstad
Øst-Revisjon AS
Org nr 921 595 336
Kråkerøyveien 2 A
1671 Kråkerøy

Råde
Øst-Revisjon BFT AS
Org nr 918 493 794
Mosseveien 60
1640 Råde



Hjemmeside
ost-revisjon.com
Side 1 av 2



Revisors oppgaver og plikter

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Fredrikstad, 9. mai 2022

Øst-Revisjon AS

Org.nr. 921 595 336

Marianne Munch

Statsautorisert revisor

Fredrikstad
Øst-Revisjon AS
Org nr 921 595 336
Kråkerøyveien 2 A
1671 Kråkerøy

Råde
Øst-Revisjon BFT AS
Org nr 918 493 794
Mosseveien 60
1640 Råde



Hjemmeside
ost-revisjon.com
Side 2 av 2



Noter 2021 CSJ EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



Note 1 - Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2021	Selskapets resultat for 2021
CSJ Busterudkleiva AS	Halden	100%	2 611 605	99 313
CSJ & Co Eiendom AS	Fredrikstad	50%	5 268 725	983 349

Note 2 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2021	7 766 050
Tilgang i året	3 519 842
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	11 285 892
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	11 285 892

Økonomisk levetid

Avskrivningsplan: Lineær

Note 3 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	467 993	156 145
+/- Permanente forskjeller	(34 103)	72 828
Årets skattegrunnlag	433 890	228 973
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	95 456	50 374
Sum	95 456	50 374
Skattekostnad i resultatregnskapet	95 456	50 374
Betalbar skatt i skattekostnad	95 456	50 374
Betalbar skatt i balansen	95 456	50 374

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	200 000	8 500	3 603 739	3 812 239
Årets resultat			372 537	372 537
Egenkapital 31.12.2021	200 000	8 500	3 976 276	4 184 776

Note 5 - Kortsiktige investeringer

Spesifikasjon	Anskaffelseskost	Markedsverdi
Aksjer	855 927	735 274
Sum	855 927	735 274



Note 6 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 815 250	3 538 550
Sum	6 815 250	3 538 550
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	11 285 892	7 766 050
Sum	11 285 892	7 766 050

Av langsiktig gjeld på kr 6 815 250 forfaller tilnærmet kr 5 068 000 om mer enn 5 år.

Note 7 - Mellomværende med konsernselskap

	Kortsiktig fordring		Kortsiktig gjeld	
	2020	2021	2020	2021
CSJ Busterudkleiva 1 AS			- 1 362 589	- 1 378 589
CSJ & Co Eiendom AS	828 000	601 825		

Note 8 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.