



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Atle Almås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### 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, 05.09.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		479 096	503 958
<b>Sum inntekter</b>		<b>479 096</b>	<b>503 958</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	323 023	271 728
<b>Sum kostnader</b>		<b>323 023</b>	<b>271 728</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>156 073</b>	<b>232 230</b>
Annen finanskostnad		6 594	1 911
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 594</b>	<b>1 911</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 594</b>	<b>-1 911</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>149 479</b>	<b>230 319</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	32 886	50 670
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>116 593</b>	<b>179 649</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>116 593</b>	<b>179 649</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	7		-195 881
Udekket tap	7	-11 680 486	1 593 801
Overføringer annen egenkapital	7	11 797 079	-1 218 271
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>116 593</b>	<b>179 649</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	1 607 424	1 607 424
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 607 424</b>	<b>1 607 424</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 607 424</b>	<b>1 607 424</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	4	33 149	15 687 894
<b>Sum fordringer</b>		<b>33 149</b>	<b>15 687 894</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>33 149</b>	<b>15 687 894</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 640 573</b>	<b>17 295 318</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	18 000 000	18 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	15 907 579	15 907 579
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>33 907 579</b>	<b>33 907 579</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7, 9	-32 351 978	-20 671 492
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-32 351 978</b>	<b>-20 671 492</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 555 601</b>	<b>13 236 087</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	33 580	41 975
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>33 580</b>	<b>41 975</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 580</b>	<b>41 975</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	8	41 281	
Annen kortsiktig gjeld	4	10 111	4 017 256
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 392</b>	<b>4 017 256</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>84 972</b>	<b>4 059 231</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 640 573</b>	<b>17 295 318</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 759640

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Atle Almås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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, 21.07.2022

---

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: 958 895 410  
CHRISTIANIA SPIGERVERK EIENDOM OG  
UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		479 096	503 958
<b>Sum inntekter</b>		<b>479 096</b>	<b>503 958</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	323 023	271 728
<b>Sum kostnader</b>		<b>323 023</b>	<b>271 728</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>156 073</b>	<b>232 230</b>
Annen finanskostnad		6 594	1 911
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 594</b>	<b>1 911</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 594</b>	<b>-1 911</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>149 479</b>	<b>230 319</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	32 886	50 670
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>116 593</b>	<b>179 649</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>116 593</b>	<b>179 649</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	7		-195 881
Udekket tap	7	-11 680 486	1 593 801
Overføringer annen egenkapital	7	11 797 079	-1 218 271
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>116 593</b>	<b>179 649</b>



Organisasjonsnr: 958 895 410  
CHRISTIANIA SPIGERVERK EIENDOM OG  
UTVIKLING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 3 1 607 424 1 607 424  
Sum varige driftsmidler 1 607 424 1 607 424

Sum anleggsmidler 1 607 424 1 607 424

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer 4 33 149 15 687 894  
Sum fordringer 33 149 15 687 894

Sum omløpsmidler 33 149 15 687 894

**SUM EIENDELER 1 640 573 17 295 318**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 7 18 000 000 18 000 000  
Annen innskutt egenkapital 7 15 907 579 15 907 579  
Sum innskutt egenkapital 33 907 579 33 907 579

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7, 9 -32 351 978 -20 671 492  
Sum opptjent egenkapital -32 351 978 -20 671 492

Sum egenkapital 1 555 601 13 236 087

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 8 33 580 41 975  
Sum avsetninger for  
forpliktelses 33 580 41 975  
Annen langsiktig gjeld

Sum langsiktig gjeld 33 580 41 975

#### Kortsiktig gjeld



Betalbar skatt	8	41 281	
Annen kortsiktig gjeld	4	10 111	4 017 256
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 392</b>	<b>4 017 256</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>84 972</b>	<b>4 059 231</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 640 573</b>	<b>17 295 318</b>



Organisasjonsnr: 958 895 410  
CHRISTIANIA SPIGERVERK EIENDOM OG  
UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
6

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	3600.00	5000.00	18000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Oslo Sentrum Invest AS	3600.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	3600.00	100.00%	

Styrets leder Atle Almås anses å være nærstående til eier av morselskapet Oslo Sentrum Invest AS

Note  
2

#### Lønn og ytelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note

#### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til medlemmer av styret, eller nærstående.

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Christiania Spigerverk Eiendom og Utvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

##### *Ytelser til ledende personer*

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til medlemmer av styret, eller nærstående.

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.



## Christiania Spigerverk Eiendom og Utvikling AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2021	1 607 424
Anskaffelseskost 31.12.2021	1 607 424
Balanseført pr. 31.12.2021	1 607 424

Økonomisk levetid

Ikke avskrivbar

Selskapet har i 2021 4 stk leiligheter i Osterhaus gate 7 B Borettslag. Det er ikke foretatt nedskrivninger av eiendelene.

#### Note 4 - Fordringer og gjeld

<i>Andre kortsiktige fordringer</i>	2021	2020
Annen fordring	33 149	0
Fordring konsernbidrag Lofotgata 2 AS	0	10 575 888
Fordring Brakkeinvest AS	0	5 112 006
Sum	33 149	15 687 894

  

<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2021	2020
Gjeld til konsernselskap	0	-3 997 145
Annen kortsiktig gjeld	-10 111	-20 111
Sum	-10 111	-4 017 256

#### Note 5 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12:

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 600	5 000	18 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Oslo Sentrum Invest AS	3 600	100 %	100 %

Styrets leder Atle Almås anses å være nærstående til eier av morselskapet Oslo Sentrum Invest AS

Side 2



## Christiania Spigerverk Eiendom og Utvikling AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	18 000 000	15 907 577	-20 671 490	13 236 087
Årsresultat	0	0	116 594	116 594
Andre endringer	0	0	-11 797 079	-11 797 079
Egenkapital 31.12.	18 000 000	15 907 577	-32 351 975	1 555 602

#### Note 8 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

**2021**

Betalbar skatt	41 281
Endring utsatt skatt	-8 395
Årets totale skattekostnad	<u>32 886</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

**2021**

Ordinært resultat før skattekostnad	149 480
Endring i midlertidige forskjeller	<u>38 159</u>
Årets skattegrunnlag	<u>187 639</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	41 281

Oversikt over midlertidige forskjeller

**2021**

Gevinst- og tapskonto	<u>152 638</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>152 638</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) 33 580

Oversikt over endringer i midlertidige forskjeller som påvirker skattbart resultat

**2021**

Gevinst- og tapskonto	<u>38 159</u>
Sum endring i midl. forskjeller som påvirker skattegrunnlaget	<u>38 159</u>

#### Note 9 - Usikkerhet om fortsatt drift

Det foreligger ikke fare for fortsatt drift  
Selskapet påvirkes ikke av



**Christiania Spigerverk Eiendom og Utvikling AS**

---

**Noter til regnskapet for 2021**