



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 410 601
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CHRISTIANIA AREAL AS
Forretningsadresse: Lade alle 40
7041 TRONDHEIM

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: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	249 736	2 159 228
Sum kostnader		249 736	2 159 228
Driftsresultat		-249 736	-2 159 228
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	15 656 828	8 601 933
Annen renteinntekt		65 021	34 798
Sum finansinntekter		15 721 849	8 636 731
Nedskrivning av finansielle eiendeler		195 000 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	26 090 211	31 417 466
Annen rentekostnad	3	53 053 784	27 265 746
Sum finanskostnader		274 143 995	58 683 212
Netto finans		-258 422 146	-50 046 481
Ordinært resultat før skattekostnad		-258 671 882	-52 205 709
Skattekostnad på resultat	4	-14 007 814	-11 466 401
Ordinært resultat etter skattekostnad		-244 664 068	-40 739 308
Årsresultat		-244 664 068	-40 739 308
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-244 664 068	-40 739 308
Totalresultat		-244 664 068	-40 739 308
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-39 000 000
Udekket tap		-244 664 068	-1 739 308
Sum overføringer og disponeringer	5	-244 664 068	-40 739 308



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	14 948 197	940 383
Sum immaterielle eiendeler		14 948 197	940 383
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	1 593 921 467	1 741 828 070
Lån til foretak i samme konsern	2	218 806 218	252 848 543
Investeringer i tilknyttet selskap	6	260 026 797	310 026 797
Sum finansielle anleggsmidler		2 072 754 482	2 304 703 410
Sum anleggsmidler		2 087 702 679	2 305 643 793
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			1 472 454
Konsernfordringer	2		50 000 000
Sum fordringer			51 472 454
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 073 549	7 204 697
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 073 549	7 204 697
Sum omløpsmidler		8 073 549	58 677 151
SUM EIENDELER		2 095 776 228	2 364 320 944
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	3 000 000	300 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overkurs	5	1 297 030 000	199 730 000
Annen innskutt egenkapital	5	-25 570	-25 570
Sum innskutt egenkapital		1 300 004 430	200 004 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	248 058 288	3 394 220
Sum opptjent egenkapital		-248 058 288	-3 394 220
Sum egenkapital		1 051 946 142	196 610 210
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	295 146 250	991 500 000
Langsiktig konserngjeld	2	30 231 287	1 149 881 132
Sum annen langsiktig gjeld		325 377 537	2 141 381 132
Sum langsiktig gjeld		325 377 537	2 141 381 132
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	668 670 000	
Kortsiktig konserngjeld	2	34 671 954	19 198 458
Annen kortsiktig gjeld		15 110 594	7 131 144
Sum kortsiktig gjeld		718 452 548	26 329 602
Sum gjeld		1 043 830 085	2 167 710 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 095 776 228	2 364 320 944



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 393354

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 410 601
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CHRISTIANIA AREAL AS
Forretningsadresse: Lade alle 40
7041 TRONDHEIM

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: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 926 410 601
CHRISTIANIA AREAL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	249 736	2 159 228
Sum kostnader		249 736	2 159 228
Driftsresultat		-249 736	-2 159 228
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	15 656 828	8 601 933
Annen renteinntekt		65 021	34 798
Sum finansinntekter		15 721 849	8 636 731
Nedskrivning av finansielle eiendeler		195 000 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	26 090 211	31 417 466
Annen rentekostnad	3	53 053 784	27 265 746
Sum finanskostnader		274 143 995	58 683 212
Netto finans		-258 422 146	-50 046 481
Ordinært resultat før skattekostnad		-258 671 882	-52 205 709
Skattekostnad på resultat	4	-14 007 814	-11 466 401
Ordinært resultat etter skattekostnad		-244 664 068	-40 739 308
Årsresultat		-244 664 068	-40 739 308
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-244 664 068	-40 739 308
Totalresultat		-244 664 068	-40 739 308
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-39 000 000
Udekket tap		-244 664 068	-1 739 308
Sum overføringer og disponeringer	5	-244 664 068	-40 739 308



Organisasjonsnr: 926 410 601
CHRISTIANIA AREAL AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	14 948 197	940 383
Sum immaterielle eiendeler		14 948 197	940 383

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	1 593 921 467	1 741 828 070
Lån til foretak i samme konsern	2	218 806 218	252 848 543
Investeringer i tilknyttet selskap	6	260 026 797	310 026 797
Sum finansielle anleggsmidler		2 072 754 482	2 304 703 410

Sum anleggsmidler		2 087 702 679	2 305 643 793
--------------------------	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer			1 472 454
Konsernfordringer	2		50 000 000
Sum fordringer			51 472 454

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		8 073 549	7 204 697
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 073 549	7 204 697

Sum omløpsmidler		8 073 549	58 677 151
-------------------------	--	------------------	-------------------

SUM EIENDELER		2 095 776 228	2 364 320 944
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 7	3 000 000	300 000
Overkurs	5	1 297 030 000	199 730 000
Annen innskutt egenkapital	5	-25 570	-25 570
Sum innskutt egenkapital		1 300 004 430	200 004 430

Opptjent egenkapital



Udekket tap	5	248 058 288	3 394 220
Sum opptjent egenkapital		-248 058 288	-3 394 220
Sum egenkapital		1 051 946 142	196 610 210
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	295 146 250	991 500 000
Langsiktig konserngjeld	2	30 231 287	1 149 881 132
Sum annen langsiktig gjeld		325 377 537	2 141 381 132
Sum langsiktig gjeld		325 377 537	2 141 381 132
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	668 670 000	
Kortsiktig konserngjeld	2	34 671 954	19 198 458
Annen kortsiktig gjeld		15 110 594	7 131 144
Sum kortsiktig gjeld		718 452 548	26 329 602
Sum gjeld		1 043 830 085	2 167 710 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 095 776 228	2 364 320 944



Organisasjonsnr: 926 410 601
CHRISTIANIA AREAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



Årsregnskap 2023 Christiania Areal AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 926 410 601



Resultatregnskap			
Christiania Areal AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1, 2	249 736	2 159 228
Sum driftskostnader		<u>249 736</u>	<u>2 159 228</u>
Driftsresultat		<u>-249 736</u>	<u>-2 159 228</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	15 656 828	8 601 933
Annen renteinntekt		65 021	34 798
Nedskrivning av finansielle eiendeler		195 000 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	26 090 211	31 417 466
Annen rentekostnad	3	53 053 784	27 265 746
Resultat av finansposter		<u>-258 422 146</u>	<u>-50 046 481</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-258 671 882</u>	<u>-52 205 709</u>
Skattekostnad på resultat	4	-14 007 814	-11 466 401
ÅRSRESULTAT		<u>-244 664 068</u>	<u>-40 739 308</u>
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		0	39 000 000
Overført til udekket tap		244 664 068	1 739 308
Sum overføringer	5	<u>-244 664 068</u>	<u>-40 739 308</u>



Balanse			
Christiania Areal AS			
Eiendeler	Note	31.12.23	31.12.22
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	14 948 197	940 383
Sum immaterielle eiendeler		14 948 197	940 383
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	1 593 921 467	1 741 828 070
Lån til foretak i samme konsern	2	218 806 218	252 848 543
Investeringer i tilknyttet selskap	6	260 026 797	310 026 797
Sum finansielle anleggsmidler		2 072 754 482	2 304 703 410
Sum anleggsmidler		2 087 702 679	2 305 643 793
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	1 472 454
Konsernfordringer	2	0	50 000 000
Sum fordringer		0	51 472 454
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 073 549	7 204 697
Sum omløpsmidler		8 073 549	58 677 151
Sum eiendeler		2 095 776 228	2 364 320 944



Balanse			
Christiania Areal AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.23	31.12.22
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	3 000 000	300 000
Overkurs	5	1 297 030 000	199 730 000
Annen innskutt egenkapital	5	-25 570	-25 570
Sum innskutt egenkapital		<u>1 300 004 430</u>	<u>200 004 430</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-248 058 288	-3 394 220
Sum opptjent egenkapital		<u>-248 058 288</u>	<u>-3 394 220</u>
Sum egenkapital		<u>1 051 946 142</u>	<u>196 610 210</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	295 146 250	991 500 000
Langsiktig konserngjeld	2	30 231 287	1 149 881 132
Sum annen langsiktig gjeld		<u>325 377 537</u>	<u>2 141 381 132</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	668 670 000	0
Konserngjeld	2	34 671 954	19 198 458
Annen kortsiktig gjeld		15 110 594	7 131 144
Sum kortsiktig gjeld		<u>718 452 548</u>	<u>26 329 602</u>
Sum gjeld		<u>1 043 830 085</u>	<u>2 167 710 734</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 095 776 228</u>	<u>2 364 320 944</u>
Trondheim , 14.03.2024 Styret i Christiania Areal AS			
Trond Fredrik Mellingsæter styreleder	Jørn Egil Andreassen styremedlem	Ketil Jøssund styremedlem	
Christiania Areal AS			Side 4



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirseneteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Christiania Areal AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Christiania Areal AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens bestemmelser 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 21. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: KQY8H-YCAHL-M8YU3-ELUKS-IE68H-DT4OS



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."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 14:50:37 UTC



Penneo DokumentInokkelt: KQY8H-YCAHL-M8YU3-ELUKS-IE68H-DT4OS

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>



 BankID Signing
Trond Fredrik Mellingsæter
2024-03-14
 BankID Signing
Ketil Jøssund
2024-03-14
 BankID Signing
Jørn Egil Andreassen
2024-03-14

Årsregnskap

2023

Christiania Areal AS



Resultatregnskap			
Christiania Areal AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1, 2	249 736	2 159 228
Sum driftskostnader		<u>249 736</u>	<u>2 159 228</u>
Driftsresultat		<u>-249 736</u>	<u>-2 159 228</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	15 656 828	8 601 933
Annen renteinntekt		65 021	34 798
Nedskrivning av finansielle eiendeler		195 000 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	26 090 211	31 417 466
Annen rentekostnad	3	53 053 784	27 265 746
Resultat av finansposter		<u>-258 422 146</u>	<u>-50 046 481</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-258 671 882</u>	<u>-52 205 709</u>
Skattekostnad på resultat	4	-14 007 814	-11 466 401
ÅRSRESULTAT		<u>-244 664 068</u>	<u>-40 739 308</u>
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		0	39 000 000
Overført til udekket tap		244 664 068	1 739 308
Sum overføringer	5	<u>-244 664 068</u>	<u>-40 739 308</u>



Balanse			
Christiania Areal AS			
Eiendeler	Note	31.12.23	31.12.22
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	14 948 197	940 383
Sum immaterielle eiendeler		14 948 197	940 383
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	1 593 921 467	1 741 828 070
Lån til foretak i samme konsern	2	218 806 218	252 848 543
Investeringer i tilknyttet selskap	6	260 026 797	310 026 797
Sum finansielle anleggsmidler		2 072 754 482	2 304 703 410
Sum anleggsmidler		2 087 702 679	2 305 643 793
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	1 472 454
Konsernfordringer	2	0	50 000 000
Sum fordringer		0	51 472 454
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 073 549	7 204 697
Sum omløpsmidler		8 073 549	58 677 151
Sum eiendeler		2 095 776 228	2 364 320 944



Balanse			
Christiania Areal AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.23	31.12.22
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	3 000 000	300 000
Overkurs	5	1 297 030 000	199 730 000
Annen innskutt egenkapital	5	-25 570	-25 570
Sum innskutt egenkapital		<u>1 300 004 430</u>	<u>200 004 430</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-248 058 288	-3 394 220
Sum opptjent egenkapital		<u>-248 058 288</u>	<u>-3 394 220</u>
Sum egenkapital		<u>1 051 946 142</u>	<u>196 610 210</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	295 146 250	991 500 000
Langsiktig konserngjeld	2	30 231 287	1 149 881 132
Sum annen langsiktig gjeld		<u>325 377 537</u>	<u>2 141 381 132</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	668 670 000	0
Konserngjeld	2	34 671 954	19 198 458
Annen kortsiktig gjeld		15 110 594	7 131 144
Sum kortsiktig gjeld		<u>718 452 548</u>	<u>26 329 602</u>
Sum gjeld		<u>1 043 830 085</u>	<u>2 167 710 734</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 095 776 228</u>	<u>2 364 320 944</u>
Trondheim , 14.03.2024 Styret i Christiania Areal AS			
Trond Fredrik Mellingsæter styreleder	Jørn Egil Andreassen styremedlem	Ketil Jøssund styremedlem	
Christiania Areal AS			Side 3



Christiania Areal AS

Organisasjonsnummer 926 410 601

ÅRSBERETNING FOR 2023

1. Virksomhetens art og lokalisering

Selskapets formål er å erverve, eie og selge selskap, og gjennom dette indirekte erverve, eie, drifte, leie ut og forestå annen virksomhet som kan knyttes til drift og eierskap av eiendommen til disse selskapene.

Reitan Eiendom AS sin satsing på sentrumseiendom i Oslo er nå samlet under selskapet Christiania Areal AS og porteføljen er i rask vekst. I 2019 startet satsningsområdet med 23 000 kvm og i dag har Christiania Areal investert i eiendommer med et totalt areal på 85 000 kvm. Selskapet består av 3 datterselskaper og ett tilknyttet selskap.

Den første investeringen i Oslo var kjøpet av Schweigaards gate 33, en ny og moderne kontoreiendom nær Oslo S. I 2021 ble det foretatt nok en investering i Schweigaards gate, ved kjøp av Grønlandskvartalene. Eiendommen består av Trelastgården, med tillegg av flere seksjoner på gateplan i området rundt Teaterplassen. I april 2022 ble eiendommen Karvesvingen 7 anskaffet. Dette er et nytt og moderne bygg på ca 21 000 kvm. Bygget huser Quality Hotel Hasle Linie samt treningssenter og kontorlokaler.

Sommeren 2022 ble et nytt samarbeid om eiendom i Oslo etablert. En 50 prosent eierandel i Major eiendom ble ervervet og selskapet eies sammen med Furuholmen Eiendom AS: Major Eiendom AS består i dag av to sentrale kontoreiendommer på Majorstuen; Fr. Nansens vei 17-19 og Essendrops gate 3.

2. Rettsvisende oversikt over utviklingen, resultatet og foretakets stilling

Styret mener at det fremlagte årsregnskap gir et rettsvisende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling. Christiania Areal AS hadde i 2023 et underskudd på 244,7 MNOK mot fjorårets underskudd på 40,7 MNOK. Årets resultat preges av økte og høye finanskostnader samt nedskrivning av aksjer. Økte renter og økt usikkerhet har medført økte avkastningskrav og verdifall på næringsseiendom i Oslo, og dette gjelder også eiendommene i Christiania Areal. Som følge av dette har Christiania Areal nedskrevet bokført verdi på aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap med MNOK 195.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 50,2%, som anses å være solid. Selskapet får tilført midler ved behov fra morselskapet i form av lån og likviditeten er derfor til enhver tid tilfredsstillende. Det er i 2023 foretatt en kapitalforhøyelse på 1 100 MNOK som også har vært med på å styrke egenkapitalgraden.

Kontantstrømanalysen viser en netto negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på MNOK 47,5. Avviket fra driftsresultatet på MNOK - 0,25 skyldes hovedsakelig nedskrivninger på MNOK 195 og andre resultatposter som ikke påvirker kontantstrømmen, samt reduksjon i fordringer og økning i kortsiktig gjeld.

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som har betydning for regnskapet.

3. Fortsatt drift

Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn for avleggelsen av årsregnskapet.



4. Forslag til disponering

Styret foreslår følgende disponering:

Overført til udekket tap

kr - 244 664 068

Sum disponert

kr - 244 664 068

5. Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

6. Styreansvarsforsikring

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer samt daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.

7. Likestilling

Det er ingen ansatte i selskapet. Styret består av 3 menn. Det er styrets målsetting at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

8. Ytre miljø og energi

Selskapet eier og forvalter fast eiendom, og selskapets virksomhet medfører i beskjedent grad forurensning av det ytre miljø.

Christiania Areal viser gjennom sine investeringer og pågående prosjekter at det er tydelig fokus på bærekraft. Både Schweigaards gate 33 og Karvesvingen 8 er BREEAM-sertifisert og driftes av aktører som jobber aktivt med å redusere energiforbruk.

9. Aktsomhetsvurderinger

Reitan Eiendom AS og datterselskaper er omfattet av åpenhetsloven, og jobber kontinuerlig med aktsomhetsvurderinger i tråd med lovkrav og OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv. Aktsomhetsvurderinger er en risikobasert tilnærming for å respektere og ivareta mennesker, samfunn og miljø i vår egen virksomhet og leverandørkjeden. Vi forventer at våre leverandører og samarbeidspartnere følger samme tilnærming. Vår redegjørelse for arbeidet med aktsomhetsvurdering er tilgjengelig på Reitan Eiendom sine hjemmesider. Redegjørelsen for året 2023 forventes å bli publisert innen 30. april 2024.

10. Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for lav til moderat kredittrisiko. Selskapet har høy egenkapitalandel og selskapet er således moderat eksponert for endringer i rentemarkedet. Selskapet har per 31.12.23 kun lån med flytende rente, men selskapet vil fremover i større grad foreta rentesikringer som sikrer kontantstrømmen, og selskapet har hittil i 2024 inngått rentesikringsavtale på 100 MNOK. Deler av datterselskapenes gjeld er også sikret med rentesikringsavtaler. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er ikke besluttet tiltak som endrer likviditetsrisiko.

11. Fremtidsutsikter

Styret vurderer fremtidsutsiktene i selskapet som gode. Selskapets eiendommer er moderne og bærekraftige eiendommer med god beliggenhet og som gjennomgående er utleid på gode vilkår. Våre eiendommer har lite ledighet og selskapet har stor tro på positiv utvikling i leiepriser i tiden fremover. Til tross for økte kostnader fremover forventer vi at selskapets leietakere innenfor de ulike segmenter vil klare seg bra fremover.

Det er styrets oppfatning at selskapet er godt posisjonert for videre vekst.



Trondheim/Oslo, 14.03.2024

Trond Fredrik Mellingsæter
Styreleder

Jørn Egil Andreassen
Styremedlem

Ketil Jøssund
Styremedlem



Kontantstrømanalyse Christiania Areal AS

	2023	2022
Likvider brukt på driften		
Resultat før skattekostnad	-258 671 882	-52 205 709
Nedskrivning av aksjer	195 000 000	
Netto finanskostnader	63 422 146	50 046 481
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-249 736	-2 159 228
Betalte renter	-47 289 390	-19 329 353
Betalt skatt	-	-
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-47 539 125	-21 488 581
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalte renter	1 764 174	716 173
Mottatt utbytter og utdelinger		27 439 003
Innbetaling nedregulering av konsernfordring	48 000 000	39 000 000
Utbetaling ved kjøp av aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap		-45 797
Innbetalinger kjøpesumjustering	4 379 057	8 645 012
Utbetalinger kjøpesumjustering	-	-6 010 618
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	54 143 230	69 743 772
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	26 475 000	
Utbetaling innfrielse av lån	-47 683 750	-103 800 000
Netto likviditetsendring fra finansiering	-21 208 750	-103 800 000
Netto likviditetsendring gjennom året	-14 604 645	-55 544 809
Likviditetsbeholdning 01.01.	-11 993 760	43 551 048
Likviditetsbeholdning 31.12.	-26 598 405	-11 993 761

. Intern



Noter Christiania Areal AS

Konsernregnskap

Det utarbeides ikke konsernregnskap for Christiania Areal AS konsern ihht. unntaksregelen i regnskapsloven §3-7. Konsernet inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Konsernregnskapet finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sinde hjemmesider, reitaneiendom.no

Fortsatt drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsett og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og andeler i ansvarlige selskaper

Investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og andeler i ansvarlige selskaper er vurdert etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for forventede tap.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. I stedet for å vise årets skattemessige disposisjoner brutto i regnskapet, bokføres skatteeffekten som en del av årets skattekostnad. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas utsatt skattefordel i balansen i hht. god regnskapskikk.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Konsernkontoordning

Selskapet inngår i konsernkontoordning hvor Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Reitan Eiendom AS er morselskapet til Christiania Areal AS.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomverende.

Kontantstrømanalyse

Kontantstrømanalysen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Selskapets saldo på konsernkonto er medtatt som bankinnskudd.



Note 1 Ansatte, godtgjørelse, honorarer m.v.

Ved regnskapsårets slutt hadde selskapet ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret og det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelse til fordel for styrets medlemmer.

Det er for 2023 utbetalt kr 69 675 inkl mva til selskapets revisor, hvorav kr 59 375 inkl mva gjelder bistand ifm. kapitalforhøyelse.

Note 2 Transaksjoner og mellomværende med nærstående

Selskapet kjøper forretningsforseltjenester fra Reitan Eiendom AS.

Honoraret er fastsatt ut fra markedsmessige vilkår. Det er for 2023 fakturert kr 100 000 ekskl. mva i honorar.

	2023	2022
Langsiktig fordring på konsernselskap		
Langsiktig fordring på Grønlandskvartalene AS	154 274 280	145 577 593
Langsiktig fordring på Karvesvingen 7 AS	64 531 938	107 270 950
Sum langsiktig fordring på konsernselskaper	218 806 218	252 848 543

Lånene forrentes med markedsrente.

	2023	2022
Kortsiktig fordring på konsernselskap		
Mottatt konsernbidrag fra Reitan Eiendom AS	-	50 000 000
Sum kortsiktig fordring på konsernselskaper	-	50 000 000

	2023	2022
Langsiktig gjeld til konsernselskap		
Langsiktig gjeld til Retian Eiendom AS	30 231 287	1 149 881 132
Sum langsiktig gjeld konsernselskap	30 231 287	1 149 881 132

Lånet forrentes med markedsrente.

	2023	2022
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	34 671 954	19 198 458
Sum kortsiktig gjeld til konsernselskap	34 671 954	19 198 458

Saldo består av saldo i konsemkonto i Handelsbanken. Beløpet belastes eller tilgodekjennes markedsrente.

Note 3 Gjeld til kredittinstitusjoner/pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant:		
Gjeld til kredittinstitusjoner som forfaller innen et år	668 670 000	991 500 000
Gjeld til kredittinstitusjoner som forfaller om mer enn ett år	295 146 250	-
Sum	963 816 250	991 500 000

Christiania Areal AS er i brudd med covenantkravet i låneavtalen med Handelsbanken. Som følge av dette er det igangsatt avdragsbetjening frem til LTV < 60 %.

	2023	2022
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld		
Pant i fast eiendom	961 564 255	1 001 556 394
Pant i internlån mellom Karvesvingen 7 AS og Christiania Areal AS	64 531 938	1 009 304 993
Sum pantstillelser	1 026 096 193	2 010 861 387

	2023	2022
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner med forfall senere enn 5 år	-	-

Note 4 Skatt

	2023	2022
Årets skattekostnad:		
Betalbar skatt	-	-
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	-	-11 000 000
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-14 007 814	-466 401
Negativ skattekostnad ordinært resultat	-14 007 814	-11 466 401

	2023	2022
Betalbar skatt i årets skattekostnad:		
Ordinært resultat før skatt	-258 671 882	-52 205 709
Permanente forskjeller	195 000 000	85 704
Endring underskudd til fremføring	63 671 882	2 120 005
Mottatt konsernbidrag	-	50 000 000
Grunnlag betalbar skatt	-	-

	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	-	-

	2023	2022
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt i skattekostnaden	-	-
Skattevirkning av konsernbidrag	-	-
Sum betalbar skatt i balansen	-	-

	2023	2022	Endring
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:			
Underskudd til fremføring	-67 946 351	-4 274 469	-63 671 882
Grunnlag for beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	-67 946 351	-4 274 469	-63 671 882
Utsatt skatt, 22%	-14 948 197	-940 383	-14 007 814

. Intern



Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Udekket tap	Annen innskudd egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	300 000	199 730 000	-3 394 220	-25 570	196 610 210
Kapitalforhøyelse	2 700 000	1 097 300 000			1 100 000 000
Årets resultat			-244 664 068	-	-244 664 068
Mottatt konsernbidrag			-		-
Egenkapital 31.12.2023	3 000 000	1 297 030 000	-248 058 288	-25 570	1 051 946 142

Det er i 2023 foretatt en kapitalforhøyelse på TNOK 1 100 000. Kapitalforhøyelsen er splittet mellom økning av aksjekapital og overkurs.

Note 6 Datterselskaper og tilknyttede selskaper

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier/stemme andel	Aksjekapital i selskapet	Balanseført verdi i regnskapet	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Grønlandskvartale AS	Oslo	100,00 %	2 000 000	284 636 845	3 036 787	179 287 648
Karvesvingen 7 AS	Oslo	100,00 %	500 000	875 574 624	14 121 716	586 675 418
SWG33 Invest AS	Oslo	57,51 %	73 400 000	433 709 998	-65	691 649 935
Sum				1 593 921 467		

Verdi på aksjer i datterselskap er i 2023 nedskrevet med TNOK 145 000.

Det er også foretatt kjøpesumjusteringer på Karvesvingen 7 AS på TNOK 2 900.

Tilknyttede selskap	Forretnings- kontor	Eier/stemme andel	Aksjekapital i selskapet	Balanseført verdi i regnskapet	Konsernets resultat	Konsernets egenkapital
Major Eiendom AS	Oslo	50,0 %	3 000 000	260 026 797	-170 265 552	449 368 643

Verdi på aksjer i tilknyttede selskap er i 2023 nedskrevet med TNOK 50 000

Note 7 Aksjer, Aksjeeiere

Selskapets aksjonærer	Aksjer	Pålydende per aksje	%
Reitan Eiendom AS	30 000	100	100,00 %

Selskapet aksjekapitalen er økt med TNOK 2 700 ved å øke pålydende pr aksjer fra til kr 10 til 100.

Note 8 Hendelser etter balansedagen

Det har etter balansedagen ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.