



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 153 213
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CHRISTIANIA BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Høybråtenveien 79
1088 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: Raymond Andre Hansen Orfjell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2025

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, 17.09.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		255 000	
Annen driftsinntekt		43 151	
Sum inntekter		298 151	
Kostnader			
Lønnskostnad	1	936 373	537 779
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	125 119	83 412
Annen driftskostnad		438 799	297 167
Sum kostnader		1 500 291	918 358
Driftsresultat		-1 202 139	-918 358
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	15 507 812	
Annen renteinntekt		3 095	352
Sum finansinntekter		15 510 907	352
Annen rentekostnad		2 920 540	1 290 495
Sum finanskostnader		2 920 540	1 290 495
Netto finans		12 590 367	-1 290 143
Ordinært resultat før skattekostnad	4	11 388 228	-2 208 502
Skattekostnad på resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 388 228	-2 208 502
Årsresultat		11 388 228	-2 208 502
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 388 228	-2 208 502
Totalresultat		11 388 228	-2 208 502
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til annen egenkapital	5	11 388 228	-2 208 502
Sum overføringer og disponeringer		11 388 228	-2 208 502



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	417 062	542 181
Sum varige driftsmidler		417 062	542 181
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	200 000	32 200 000
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	6	55 266 167	947 908
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	2 800 302	2 628 444
Sum finansielle anleggsmidler		58 266 469	35 776 352
Sum anleggsmidler		58 683 531	36 318 533
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		293 443	435 951
Sum fordringer		293 443	435 951
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	79 909	15 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		79 909	15 341
Sum omløpsmidler		373 352	451 292



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		59 056 883	36 769 824
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 9	11 530 461	142 233
Sum opptjent egenkapital		11 530 461	142 233
Sum egenkapital		12 030 461	642 233
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	33 575 850	32 672 006
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		33 575 850	32 672 006
Sum langsiktig gjeld		33 575 850	32 672 006
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		384 447	245 573
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		68 281	65 100
Annen kortsiktig gjeld	6	12 997 845	3 144 913
Sum kortsiktig gjeld		13 450 573	3 455 585
Sum gjeld		47 026 423	36 127 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 056 883	36 769 824



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 330539

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 153 213
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CHRISTIANIA BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Høybråtenveien 79
1088 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: Raymond Andre Hansen Orfjell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2025

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, 12.03.2025

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: 917 153 213
CHRISTIANIA BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		255 000	
Annen driftsinntekt		43 151	
Sum inntekter		298 151	
Kostnader			
Lønnskostnad	1	936 373	537 779
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	125 119	83 412
Annen driftskostnad		438 799	297 167
Sum kostnader		1 500 291	918 358
Driftsresultat		-1 202 139	-918 358
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	15 507 812	
Annen renteinntekt		3 095	352
Sum finansinntekter		15 510 907	352
Annen rentekostnad		2 920 540	1 290 495
Sum finanskostnader		2 920 540	1 290 495
Netto finans		12 590 367	-1 290 143
Ordinært resultat før skattekostnad	4	11 388 228	-2 208 502
Skattekostnad på resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 388 228	-2 208 502
Årsresultat		11 388 228	-2 208 502
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 388 228	-2 208 502
Totalresultat		11 388 228	-2 208 502
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5		
Avsatt til annen egenkapital	5	11 388 228	-2 208 502
Sum overføringer og disponeringer		11 388 228	-2 208 502



Organisasjonsnr: 917 153 213
CHRISTIANIA BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	417 062	542 181
Sum varige driftsmidler		417 062	542 181
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	200 000	32 200 000
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	6	55 266 167	947 908
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	2 800 302	2 628 444
Sum finansielle anleggsmidler		58 266 469	35 776 352
Sum anleggsmidler		58 683 531	36 318 533
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		293 443	435 951
Sum fordringer		293 443	435 951
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	79 909	15 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		79 909	15 341
Sum omløpsmidler		373 352	451 292



SUM EIENDELER		59 056 883	36 769 824
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 9	11 530 461	142 233
Sum opptjent egenkapital		11 530 461	142 233
Sum egenkapital		12 030 461	642 233
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	33 575 850	32 672 006
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		33 575 850	32 672 006
Sum langsiktig gjeld		33 575 850	32 672 006
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		384 447	245 573
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		68 281	65 100
Annen kortsiktig gjeld	6	12 997 845	3 144 913
Sum kortsiktig gjeld		13 450 573	3 455 585
Sum gjeld		47 026 423	36 127 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 056 883	36 769 824



Organisasjonsnr: 917 153 213
CHRISTIANIA BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Til generalforsamlingen i Christiania Boligutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for Christiania Boligutvikling AS som viser et overskudd på kr 11 388 228. 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, med unntak av de mulige virkningene av forholdene som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet med unntak av de mulige virkningene av forholdene som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», 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 regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Selskapet har ikke hatt tilfredsstillende nok rutiner for å dokumentere salgssum aksjer, herunder gevinstberegningen, i Gjerpen B2 AS til datterselskapet, Granittoppen Borettslag. Selskapets grunnlag for inntektsføring er bl.a. verdivurdering fra megler og interne kalkyler, men vi har ikke mottatt tilstrekkelig underlag som underbygger disse kalkylene som inngår i beregningen. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere disse beløpene. For øvrig; jfr. note 3.

Selskapet har en pågående inkassosak med sin bankforbindelse i forbindelse med en finansieringsavtale med pant i datterselskapets faste eiendom, og der lånet er viderelånt til datterselskapet. Selskapet har pr. d.d. ikke klart å reforhandle avtalen eller finne annen finansiering. Denne situasjonen indikerer at det foreligger vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift, og selskapet vil derfor muligens ikke kunne realisere sine eiendeler og møte sine forpliktelser gjennom den ordinære virksomheten. Årsregnskapet gir ikke fullstendige opplysninger om denne situasjonen og om at det ved et eventuelt opphør foreligger risiko for vesentlig tap ved realisasjon av andelene i datterselskapet, herunder selskapets langsiktige fordringer på datterselskapet, som etter ulovsfestet borettslagsfusjon i 2024 vil være en del av selskapets anskaffelseskost for andelene. Dette i forbindelse med konvertering til borettsinnskudd i datterselskapet. For øvrig; jfr note 9.

Moss Revisjonskontor AS
Godkjent revisjonsbyrå/regnskapsførerselskap
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret
Bankkonto 1503.03.06098
post@mossrevisjon.no
www.mossrevisjon.no

Adresse: Midtveien 1, 1526 Moss
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no
Aurang Zeb Rauf: 92 01 57 52/rauf@mossrevisjon.no



Side 1 av 2
Medlem av



Penneo Dokumentnøkkel: Y1M8K-94L38-UH8NX-LFRPU-WC9OX-43NOL



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 med forbehold.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 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>

Andre forhold

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

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen
Statsautorisert revisor

(Elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y1M8K-94L38-UH8NX-LFRPU-WC9OX-43NOL



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."

Madsen, Rune

Partner

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1213916

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-03-10 16:25:00 UTC



Madsen, Rune

Statsautorisert revisor

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1213916

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-03-10 16:25:00 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.


Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: Y1M8K-94L38-UH8NX-LFRPU-WQ9OX-43N0L



 BankID Signing
Raymond Andre Hansen Orfjell
2025-03-10
 BankID Signing
Christian Rene Solberg
2025-03-10

Årsregnskap 2023

Christiania Boligutvikling AS

Utarbeidet av:

**HÆGLAND &
SVANBERG**

Org.nr.: 917 153 213



RESULTATREGNSKAP

CHRISTIANIA BOLIGUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		255 000	0
Annen driftsinntekt		43 151	0
Sum driftsinntekter		298 151	0
Lønnskostnad	1	936 373	537 779
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	125 119	83 412
Annen driftskostnad		438 799	297 167
Sum driftskostnader		1 500 291	918 358
Driftsresultat		-1 202 139	-918 358
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	3	15 507 812	0
Annen renteinntekt		3 095	352
Annen rentekostnad		2 920 540	1 290 495
Resultat av finansposter		12 590 367	-1 290 143
Resultat før skattekostnad	4	11 388 228	-2 208 502
Årsresultat		11 388 228	-2 208 502
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	11 388 228	-2 208 502
Sum overføringer		11 388 228	-2 208 502



BALANSE

CHRISTIANIA BOLIGUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	417 062	542 181
Sum varige driftsmidler		417 062	542 181
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	3	200 000	32 200 000
Lån til foretak i samme konsern	6	55 266 167	947 908
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	2 800 302	2 628 444
Sum finansielle anleggsmidler		58 266 469	35 776 352
Sum anleggsmidler		58 683 531	36 318 533
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		293 443	435 951
Sum fordringer		293 443	435 951
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	79 909	15 341
Sum omløpsmidler		373 352	451 292
Sum eiendeler		59 056 883	36 769 824



BALANSE

CHRISTIANIA BOLIGUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 8	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5, 9	11 530 461	142 233
Sum opptjent egenkapital		11 530 461	142 233
Sum egenkapital		12 030 461	642 233
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	33 575 850	32 672 006
Sum annen langsiktig gjeld		33 575 850	32 672 006
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		384 447	245 573
Skyldig offentlige avgifter		68 281	65 100
Annen kortsiktig gjeld	6	12 997 845	3 144 913
Sum kortsiktig gjeld		13 450 573	3 455 585
Sum gjeld		47 026 423	36 127 591
Sum egenkapital og gjeld		59 056 883	36 769 824

10.03.2025

Styret i Christiania Boligutvikling AS

Raymond Andre Hansen Orfjell
styreleder

Christian Rene Solberg
styremedlem/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 0 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Lønninger	785 676	462 840
Arbeidsgiveravgift	142 064	74 939
Andre ytelser	8 633	0
Sum	936 373	537 779

Selskapet har i 2023 sysselsatt 1 årsverk.



Note 2 Anleggsmidler

	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	625 593	625 593
= Anskaffelseskost 31.12.23	625 593	625 593
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	208 531	208 531
= Bokført verdi 31.12.23	417 062	417 062
Årets ordinære avskrivninger	125 119	125 119
Økonomisk levetid	5 år	

Note 3 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS					
Granittoppen Borettslag	OSLO	100,00%	200 000	178 802	-21 198
Sum			200 000	178 802	-21 198

Aksjene i Gjerpen B2 AS er solgt til Granittoppen Borettslag med gevinst. I 2024 er det gjennomført en ulovsfestet fusjon mellom Granittoppen Borettslag og Gjerpen B2 AS med førstnevnte som overtakende selskap. I henhold til unntaksreglene for små foretak utarbeides ikke konsernregnskap.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	11 388 228	-2 208 502
Permanente forskjeller	-15 507 812	19 487
Endring i midlertidige forskjeller	-124 976	-41 707
Skattepliktig inntekt	-4 244 561	-2 230 722
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	16 683	41 707	25 024



Fordringer	0	-150 000	-150 000
Sum	16 683	-108 293	-124 976
Akkumulert fremførbart underskudd	-11 333 683	-7 089 122	4 244 561
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	11 317 000	7 197 415	-4 119 585
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	500 000	0	0	142 233	642 233
Årets resultat				11 388 228	11 388 228
Pr 31.12.2023	500 000	0	0	11 530 461	12 030 461

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	2023	2022
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	55 266 167	947 908
Tilknyttet selskap	2 800 302	2 628 444
Sum	58 066 469	3 576 352
Gjeld		
Tilknyttet selskap	7 933 299	815 000
Sum	7 933 299	815 000

Langsiktig konsernfordring på datterselskapet Granittoppen Borettslag vil inngå i anskaffelseskost på andelene i datterselskapet når gjelden i datterselskapet etter hvert blir konvertert til borettsinnskudd. Fordringen er således ikke betalbar på sikt, men vil inngå i selskapets gevinst-/tapsberegning i forbindelse med salg av andelene til sluttbrukerne.

Selskapet har gjeld til Brocs AS (tilknyttet selskap) kr 7 521 641. Selskapet har fordring på Brocs AS kr 2 634 144. Fremtidig utbytte skal skjevdeles ved at det avregnes mot fordringen.

Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 38 275.



Note 8 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I CHRISTIANIA BOLIGUTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	500	1 000,0	500 000
Sum	500		500 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BROCS AS	200	40,0	40,0
CALDO AS	200	40,0	40,0
SUNVALLEY EIENDOMSUTVIKLING AS	100	20,0	20,0
Totalt antall aksjer	500	100,0	100,0

Note 9 Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

Selskapets egenkapital er positiv, og det skyldes gevinst ved realisasjon av 100% av aksjene i datterselskapet Gjerpen B2 AS til datterselskapet Granittoppen Borettslag i 2023. Granittoppen Borettslag er i ferd med å utvikle 40 borettslagsleiligheter, og selskapet forventer et større overskudd i forbindelse med realisasjon av andelene. Imidlertid har selskapet en pågående inkassosak med sin bankforbindelse. Selskapet og kreditor arbeider med å løse saken, og styret har god tro på at det vil løse seg i løpet av kort tid. Beløpet utgjør MNOK 36. Som sikkerhet for lånet er bl.a. etablert pant i borettslagets faste eiendom. I forbindelse med å få løst inkassosaken, og få finansiert videre arbeid i borettslaget, så arbeides det også med å få inn ny investor som en helhetspakke som også bankforbindelsen kan akseptere. Så langt er bankforbindelsen positiv. Styret arbeider mot og tror på en god løsning for alle parter innen kort tid.

Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 33 575 850. Pantsatte eiendeler ligger i datterdatter-selskap. Det pågår en inkassosak som gjelder dette lånet. Det arbeides med å løse saken, og styret har god tro på at det vil løse seg i løpet av kort tid. Beløpet utgjør MNOK 36.