

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON**Enheten**

Organisasjonsnummer: 993 506 168
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CITYPLAN AS
Forretningsadresse: Nygaardsgata 55
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Sander Grundvig
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.07.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 21.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		5 713 222	6 130 295
Leieinntekt og annen driftsinntekt		1 197 478	266 968
Sum inntekter		6 910 700	6 397 263
Kostnader			
Varekostnad		426 313	59 866
Lønnskostnad	1, 2, 3	10 723 574	9 499 877
Avskrivning på driftsmidler	4	268 902	360 415
Annen driftskostnad		4 413 287	4 318 798
Sum kostnader		15 832 076	14 238 956
Driftsresultat		-8 921 377	-7 841 693
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap		3 496 770	2 137 214
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 104 952	531 288
Annen renteinntekt		2 272	17 217
Gevinst ved salg av aksjer og annen finansinntekt		28 180 675	50 009 032
Sum finansinntekter		42 784 669	52 694 751
Nedskrivning av finansielle eiendeler		7 033 497	-5 039 197
Rentekostnad til foretak i samme konsern			282 859
Annen rentekostnad		15 839 451	7 050 026
Annen finanskostnad		1 233 589	22 361 698
Sum finanskostnader		24 106 537	24 655 386
Netto finans		18 678 132	28 039 366
Ordinært resultat før skattekostnad		9 756 755	20 197 673
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 756 756	20 197 672
Årsresultat		9 756 755	20 197 673
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Tilleggsutbytte		3 400 000	13 066 549
Konsernbidrag			855 386
Annen egenkapital		6 356 755	6 275 738
Sum overføringer og disponeringer	5	9 756 755	20 197 673



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.			19 652
Sum immaterielle eiendeler			19 652
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			2 500 752
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	490 086	313 203
Sum varige driftsmidler		490 086	2 813 955
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 7, 8	70 993 778	82 805 751
Lån til foretak i samme konsern	6, 9	324 283 574	139 572 990
Investeringer i tilknyttet selskap	6	5 111 133	15 001
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 9	28 228 803	925 000
Investeringer i aksjer og andeler		6 503 000	3 000
Andre fordringer	9, 10	10 451 448	8 923 459
Sum finansielle anleggsmidler		445 571 735	232 245 201
Sum anleggsmidler		446 061 821	235 078 808
Omløpsmidler			
Varer			
Varer			757 251
Sum varer			757 251
Fordringer			
Kundefordringer		5 636 609	2 890 197
Andre fordringer	10	17 258 544	9 136 413
Konsernfordringer	6	3 879 286	2 871 921
Sum fordringer		26 774 439	14 898 531
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 697 412	2 902 072
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 697 412	2 902 072



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		28 471 851	18 557 853
SUM EIENDELER		474 533 671	253 636 661
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 000 aksjer à kr 0,10)	5, 11	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	84 388 461	78 031 706
Sum opptjent egenkapital		84 388 461	78 031 706
Sum egenkapital	5	84 488 461	78 131 706
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	351 300 000	138 701 002
Langsiktig konserngjeld	6, 7	2 848 710	9 445 643
Øvrig langsiktig gjeld	7	5 154 255	4 861 751
Sum annen langsiktig gjeld		359 302 965	153 008 396
Sum langsiktig gjeld		359 302 965	153 008 396
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	19 012 314	
Leverandørgjeld		281 640	1 258 255
Skyldige offentlige avgifter		898 723	1 866 016
Kortsiktig konserngjeld	6	574 361	2 707 384
Annen kortsiktig gjeld		9 975 209	16 664 904
Sum kortsiktig gjeld		30 742 245	22 496 559
Sum gjeld		390 045 210	175 504 955



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		474 533 671	253 636 661



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 640261

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 506 168
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CITYPLAN AS
Forretningsadresse: Nygaardsgata 55
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Sander Grundvig
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.07.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.08.2023



Organisasjonsnr: 993 506 168
CITYPLAN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		5 713 222	6 130 295
Leieinntekt og annen driftsinntekt		1 197 478	266 968
Sum inntekter		6 910 700	6 397 263
Kostnader			
Varekostnad		426 313	59 866
Lønnskostnad	1, 2, 3	10 723 574	9 499 877
Avskrivning på driftsmidler	4	268 902	360 415
Annen driftskostnad		4 413 287	4 318 798
Sum kostnader		15 832 076	14 238 956
Driftsresultat		-8 921 377	-7 841 693
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap		3 496 770	2 137 214
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 104 952	531 288
Annen renteinntekt		2 272	17 217
Gevinst ved salg av aksjer og annen finansinntekt		28 180 675	50 009 032
Sum finansinntekter		42 784 669	52 694 751
Nedskrivning av finansielle eiendeler		7 033 497	-5 039 197
Rentekostnad til foretak i samme konsern			282 859
Annen rentekostnad		15 839 451	7 050 026
Annen finanskostnad		1 233 589	22 361 698
Sum finanskostnader		24 106 537	24 655 386
Netto finans		18 678 132	28 039 366
Ordinært resultat før skattekostnad		9 756 755	20 197 673
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 756 756	20 197 672
Årsresultat		9 756 755	20 197 673
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		3 400 000	13 066 549
Konsernbidrag			855 386



Annen egenkapital		6 356 755	6 275 738
Sum overføringer og disponeringer	5	9 756 755	20 197 673



Organisasjonsnr: 993 506 168
CITYPLAN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.			19 652
Sum immaterielle eiendeler			19 652
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			2 500 752
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	490 086	313 203
Sum varige driftsmidler		490 086	2 813 955
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 7, 8	70 993 778	82 805 751
Lån til foretak i samme konsern	6, 9	324 283 574	139 572 990
Investeringer i tilknyttet selskap	6	5 111 133	15 001
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 9	28 228 803	925 000
Investeringer i aksjer og andeler		6 503 000	3 000
Andre fordringer	9, 10	10 451 448	8 923 459
Sum finansielle anleggsmidler		445 571 735	232 245 201
Sum anleggsmidler		446 061 821	235 078 808
Omløpsmidler			
Varer			
Varer			757 251
Sum varer			757 251
Fordringer			
Kundefordringer		5 636 609	2 890 197
Andre fordringer	10	17 258 544	9 136 413
Konsernfordringer	6	3 879 286	2 871 921
Sum fordringer		26 774 439	14 898 531
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 697 412	2 902 072
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 697 412	2 902 072



Sum omløpsmidler		28 471 851	18 557 853
SUM EIENDELER		474 533 671	253 636 661
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 000 aksjer à kr 0,10)	5, 11	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	84 388 461	78 031 706
Sum opptjent egenkapital		84 388 461	78 031 706
Sum egenkapital	5	84 488 461	78 131 706
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	351 300 000	138 701 002
Langsiktig konserngjeld	6, 7	2 848 710	9 445 643
Øvrig langsiktig gjeld	7	5 154 255	4 861 751
Sum annen langsiktig gjeld		359 302 965	153 008 396
Sum langsiktig gjeld		359 302 965	153 008 396
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	19 012 314	
Leverandørgjeld		281 640	1 258 255
Skyldige offentlige avgifter		898 723	1 866 016
Kortsiktig konserngjeld	6	574 361	2 707 384
Annen kortsiktig gjeld		9 975 209	16 664 904
Sum kortsiktig gjeld		30 742 245	22 496 559
Sum gjeld		390 045 210	175 504 955
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		474 533 671	253 636 661



Organisasjonsnr: 993 506 168
CITYPLAN 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. Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden. 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. 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. Utsatt skattefordel balanseføres ikke. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

9.50

Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8295481.00	7631196.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1243797.00	1067414.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	427426.00	377668.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	756870.00	423599.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10723574.00	9499877.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note

4

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3634343.00	353750.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	435132.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-2551100.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1518375.00	353750.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-1028290.00	-353750.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	490085.00	
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-249250.00	-19652.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler



Note
6

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

<u>Investering</u>	<u>Inng.balanse</u>	<u>Inntektsf.res</u>	<u>Andre endr.</u>	<u>Utg. balanse</u>
N33 Holding AS	-6303198.00	-991943.00		-7295141.00
Fredrikstad Utvikling AS	-3372463.00	-957967.00		-4330430.00
Nygårdsgaten 48 AS	1070614.00	635072.00	-626643.00	1079043.00
Wex Group Invest AS	34620747.00	-17665.00		34603082.00
N33 Cowork AS	-480661.00	-1686237.00		-2166898.00
Gloa AS	-39703.00	-3161093.00		-3200796.00
Kengle AS	-680137.00	-5532040.00		-6212177.00
CiBe AS	-145024.00	-1930815.00		-2075839.00
Nygårdsgaten 36/38 AS	30000.00	533287.00	-508883.00	54404.00
Nygaardsgata 39 Holding AS	1.00	-1805457.00		-1805456.00
Arne Stangebyes gate 8 AS	-328681.00	-442510.00		-771191.00
Bunt AS		-228064.00	30000.00	-198064.00
Gressvik Allé 3 AS		-267838.00	24430.00	-243408.00
Bazz AS		-15455.00	30000.00	14545.00
Strandveien 23 AS		-5478.00	30000.00	24522.00

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	328162859.00	139572990.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28228803.00	925000.00

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2848710.00	9445643.00

Kortsiktig gjeld



<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	574360.00	2707384.00

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

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

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

<u>Annen sikkerhetsstillelse</u>	<u>Beløp</u>
	21000000.00

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Note
9

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
362963824.00

Mer om fordringer

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

Note
7

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
351300000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Eiendommene Nygaardsplassen, Nygårdsgaten 48, Storgaten 8 i Fredrikstad Kommune er stillet som solidarisk sikkerhet med 1. prioritet panteretter stor kr 240.000.000. Eiendommene Nygaardsgata 33 og Nygaardsgata 45 i Fredrikstad Kommune er stillet som solidarisk sikkerhet med 1. prioritet panteretter stor kr 450.000.000. Det er tinglyst urådighet i eiendommen Nygårdsgaten 36-38 Fredrikstad Kommune. Kundefordringer i Nygaardsplassen AS, Nygårdsgate 48 AS, Storgaten 8 Eiendom AS, Nygaardsgata 33 AS og Nygaardsgata 45 AS er stillet som solidarisk sikkerhet med panteretter stor kr 10.000.000. Driftstilbehør i Nygaardsplassen AS, Storgaten 8 Eiendom AS, Nygaardsgata 33 AS og Nygaardsgata 45 AS er stillet som solidarisk



sikkerhet med panteretter stor kr 40.000.000. Selskapet aksjer i Gloa AS, Cibe AS, Nygaardsgata Holding AS, Nygårdsgaten 48 AS, Nygårdsgaten 36-38 AS er stillet som sikkerhet for selskapets gjeld. Aksjer i Nygaardsgata 33 AS (eid av N33 Holding AS), Nygaardsgata 45 AS (eid av Fredrikstad Utvikling AS), Storgaten 8 Eiendom AS (eid av Wex Group Invest AS) og Nygaardsplassen AS (eid av Wex Group Invest AS) er stillet som sikkerhet for selskapets gjeld. Cityplan AS har stillet selvskyldnerkausjon med kr 30.000 som sikkerhet for lån i Nygaardsgata Holding AS, med kr 28.125.000 som sikkerhet for lån i Gloa AS, med kr 7.500.000 som sikkerhet for lån i Cibe AS og kr 750.000 som sikkerhet for lån i Restauranhuset Slippen AS. Selskapet er tilknyttet konsernkonto sammen med andre selskaper i konsernet og hefter solidarisk for den totale kredittrammen på kr. 20 000 000. Eiendom, driftstilbehør og kundefordringer i selskapene som er tilknyttet konsernkontoordningen inngår som sikkerhet i konsernkontoordningen. Totalt anvendt midler på konsernkontoen er kr. 19 012 314, og disponibelt i Cityplan AS er da kr. 987 686. En vesentlig del av selskapets virksomhet er relatert til utvikling av eiendomsprosjekter. Selskapets likviditetsplan for de neste tre årene forutsetter realisering av utviklingsprosjekter som vil tilføre selskapet betydelige kontantstrømmer. Det knytter seg usikkerhet til omfanget av og tidspunktet for realisering av utviklingsprosjekter.

Note

10

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se eventuelle andre vedlegg.



Noter 2022 CITYPLAN 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.

Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden.

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.

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 netto grunnlaget. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.



Note 1 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	8 295 481	7 631 196
Arbeidsgiveravgift	1 243 797	1 067 414
Pensjonskostnader	427 426	377 668
Andre ytelser / Refusjoner	756 870	423 599
Sum	10 723 574	9 499 877

Note 2 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	1 624 077	0	8 693

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 9,5 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 4 - Anleggsmidler

	Varige driftsmidler	Immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 01.01.2022	3 634 343	353 750
Tilgang i året	435 132	0
Avgang i året	(2 551 100)	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	1 518 375	353 750
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2022	(1 028 290)	(353 750)
Balanseført verdi 31.12.2022	490 085	0
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	(249 250)	(19 652)

Økonomisk levetid immaterielle eiendeler

Avskrivningsplan immaterielle eiendeler

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	100 000	78 031 706	78 131 706
Tilleggsutbytte		(3 400 000)	(3 400 000)
Årets resultat		9 756 755	9 756 755
Egenkapital 31.12.2022	100 000	84 388 461	84 488 461

Note 6 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

Investering	Inngående balanse	Inntektsført resultat	Andre endringer	Utgående balanse
N33 Holding AS	-6 303 198	-991 943		-7 295 141
Fredrikstad Utvikling AS	-3 372 463	-957 967		-4 330 430
Nygårdsgaten 48 AS	1 070 614	635 072	-626 643	1 079 043
Wex Group Invest AS	34 620 747	-17 665		34 603 082
N33 Cowork AS	-480 661	-1 686 237		-2 166 898
Gloa AS	-39 703	-3 161 093		-3 200 796
Kengle AS	-680 137	-5 532 040		-6 212 177
CiBe AS	-145 024	-1 930 815		-2 075 839
Nygårdsgaten 36/38 AS	30 000	533 287	-508 883	54 404
Nygaardsgata 39 Holding AS	1	-1 805 457		-1 805 456
Arne Stangebyes gate 8 AS	-328 681	-442 510		-771 191
Bunt AS		-228 064	30 000	-198 064
Gressvik Allé 3 AS		-267 838	24 430	-243 408
Bazz AS		-15 455	30 000	14 545



Strandveien 23 AS	-5 478	30 000	24 522
		2022	2021
Fordringer			
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern		328 162 859	139 572 990
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap		28 228 803	925 000
Annen langsiktig gjeld			
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern		2 848 710	9 445 643
Kortsiktig gjeld			
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern		574 360	2 707 384
Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern			
Annen sikkerhetsstillelse		21 000 000	

Note 7 - Gjeld

	Beløp
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	351 300 000

Mer om gjeld

Eiendommene Nygaardsplassen, Nygårdsgaten 48, Storgaten 8 i Fredrikstad Kommune er stillet som solidarisk sikkerhet med 1. prioritet panteretter stor kr 240.000.000. Eiendommene Nygaardsgata 33 og Nygaardsgata 45 i Fredrikstad Kommune er stillet som solidarisk sikkerhet med 1. prioritet panteretter stor kr 450.000.000. Det er tinglyst urådighet i eiendommen Nygårdsgaten 36-38 Fredrikstad Kommune.

Kundefordringer i Nygaardsplassen AS, Nygårdsgate 48 AS, Storgaten 8 Eiendom AS, Nygaardsgata 33 AS og Nygaardsgata 45 AS er stillet som solidarisk sikkerhet med panteretter stor kr 10.000.000.

Driftstilbehør i Nygaardsplassen AS, Storgaten 8 Eiendom AS, Nygaardsgata 33 AS og Nygaardsgata 45 AS er stillet som solidarisk sikkerhet med panteretter stor kr 40.000.000.

Selskapet aksjer i Gloa AS, Cibe AS, Nygaardsgata Holding AS, Nygårdsgaten 48 AS, Nygårdsgaten 36-38 AS er stillet som sikkerhet for selskapets gjeld. Aksjer i Nygaardsgata 33 AS (eid av N33 Holding AS), Nygaardsgata 45 AS (eid av Fredrikstad Utvikling AS), Storgaten 8 Eiendom AS (eid av Wex Group Invest AS) og Nygaardsplassen AS (eid av Wex Group Invest AS) er stillet som sikkerhet for selskapets gjeld.

Cityplan AS har stillet selvskyldnerkausjon med kr 30.000 som sikkerhet for lån i Nygaardsgata Holding AS, med kr 28.125.000 som sikkerhet for lån i Gloa AS, med kr 7.500.000 som sikkerhet for lån i Cibe AS og kr 750.000 som sikkerhet for lån i Restauranhuset Slippen AS.

Selskapet er tilknyttet konsernkonto sammen med andre selskaper i konsernet og hefter solidarisk for den totale kredittrammen på kr. 20 000 000.

Eiendom, driftstilbehør og kundefordringer i selskapene som er tilknyttet konsernkontoordningen inngår som sikkerhet i konsernkontoordningen.

Totalt anvendt midler på konsernkontoen er kr. 19 012 314, og disponibelt i Cityplan AS er da kr. 987 686.

En vesentlig del av selskapets virksomhet er relatert til utvikling av eiendomsprosjekter. Selskapets likviditetsplan for de neste tre årene forutsetter realisering av utviklingsprosjekter som vil tilføre selskapet betydelige kontantstrømmer. Det knytter seg usikkerhet til omfanget av og tidspunktet for realisering av utviklingsprosjekter.

Note 8 - Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel	Balanseført verdi	Selskapets egenkapital 31.	Selskapets resultat for 2022
--------------	--------------	-----------	-------------------	----------------------------	------------------------------



desember 2022					
N33 Holding AS	Fredrikstad	100%	4 015 000	-7 295 141	-991 943
Fredrikstad Utvikling AS	Fredrikstad	100%	1 132 926	-4 330 430	-957 967
Nygårdsgaten 48 AS	Fredrikstad	100%	13 919 822	1 079 043	635 072
Nygårdsgaten 36/38 AS	Fredrikstad	100%	27 538 543	54 404	533 287
N33 Cowork AS	Fredrikstad	100%	1	-2 166 898	-1 686 237
Kengle AS	Fredrikstad	100%	1	-6 212 177	-5 532 040
Bunt AS	Fredrikstad	100%	30 000	-198 064	-228 064
Strandveien 23 AS	Fredrikstad	100%	30 000	24 522	-5 478
Wex Group Invest AS	Fredrikstad	70%	24 306 485	34 603 082	-17 665
Bazz AS	Fredrikstad	70%	21 000	14 545	-15 455
Nygaardsgata 39 Holding AS	Fredrikstad	50%	1	-1 805 456	-1 805 457
Gloa AS	Fredrikstad	50%	5 029 007	-3 200 796	-3 161 093
CiBe AS	Fredrikstad	50%	52 125	-2 075 839	-1 930 815
Arne Stangebyes gate 8 AS	Fredrikstad	50%	15 000	-771 191	-442 510
Gressvik Allé 3 AS	Fredrikstad	50%	15 000	-243 408	-267 838

Note 9 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

362 963 824

Note 10 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000 000	0,10	100 000,00
Sum	1 000 000		100 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Morselskabet AS	855 000	85,50%	Ordinære aksjer
Sandnes, Øyvind Arne	80 000	8,00%	Ordinære aksjer
Manoa AS	35 000	3,50%	Ordinære aksjer
Brynhildsen, Cecilia	20 000	2,00%	Ordinære aksjer
Tangen, Ina	10 000	1,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	1 000 000	100,00%	

Note 12 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettopført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	(267 551)	(6 103 443)	5 835 892
Omløpsmidler	160 113	(37 119)	197 232
Skattemessig fremførbart underskudd	(44 134 409)	(53 890 694)	9 756 285
Netto forskjeller	(44 241 847)	(60 031 256)	15 789 409
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	44 241 847	60 031 256	(15 789 409)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 13 206 876



Til generalforsamlingen i Cityplan AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Cityplan AS som viser et overskudd på kr 9 756 755. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (Ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 avvirket.

Side 1 av 2

Adresse:
Nygaardsgata 55
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 982 07 482

Org.nr. 913 998 081
www.re-visjon.no

Medlem av Revisorforeningen



revisjon

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>

Fredrikstad, 13. juli 2023
Re-visjon AS

Robert Sundt
statsautorisert revisor

Side 2 av 2

Adresse:
Nygaardsgata 55
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 982 07 482

Org.nr. 913 998 081
www.re-visjon.no

Medlem av Revisorforeningen