



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	997 559 754
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	CHRISTIANIA EIENDOMSSELSKAB AS
Forretningsadresse:	Hovfaret 4 0275 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Jo H. Lunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.09.2024

### 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, 19.04.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		25 026 013	39 490 000
Annen driftsinntekt		2 641 564	4 058 331
<b>Sum inntekter</b>		<b>27 667 577</b>	<b>43 548 331</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	23 519 661	37 640 742
Lønnskostnad	3	941 616	198 438
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	237 400	321 417
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	4 705 680	1 903 562
<b>Sum kostnader</b>		<b>29 404 357</b>	<b>40 064 159</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 736 780</b>	<b>3 484 172</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 731	2 420
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		7 688 609	5 557 042
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 708 340</b>	<b>5 559 462</b>
Annen rentekostnad		6 070 494	6 209 025
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 070 494</b>	<b>6 209 025</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 637 846</b>	<b>-649 563</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-98 934</b>	<b>2 834 608</b>
Skattekostnad på resultat	5, 6	-11 182	1 679 508
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-87 752</b>	<b>1 155 100</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-87 752</b>	<b>1 155 100</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-87 752</b>	<b>1 155 100</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-87 752</b>	<b>1 155 100</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		700 000	2 751 016
Avsatt til annen egenkapital		-787 752	-1 595 916
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-87 752</b>	<b>1 155 100</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5, 6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		60 100 000	68 016 232
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	949 688	1 187 088
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4, 8	<b>61 049 688</b>	<b>69 203 320</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9		
Investeringer i aksjer og andeler	10		
Andre langsiktige fordringer	9		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 049 688</b>	<b>69 203 320</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2	<b>20 261 292</b>	<b>14 799 773</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		165 687	
Andre kortsiktige fordringer		3 206 879	2 519 112
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 372 566</b>	<b>2 519 112</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	10		
Markedsbaserte aksjer	10	15 000	15 000
Markedsbaserte obligasjoner	10		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	10		
<b>Sum investeringer</b>		<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		57 089	1 431 739



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		57 089	1 431 739
Sum omløpsmidler		23 705 946	18 765 624
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>84 755 635</b>	<b>87 968 944</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	11		
Overkurs		10 000	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>110 000</b>	<b>110 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		7 948 933	8 736 685
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 948 933</b>	<b>8 736 685</b>

<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>8 058 933</b>	<b>8 846 685</b>
------------------------	---	------------------	------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5, 6	4 474 018	4 485 200
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 474 018</b>	<b>4 485 200</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		39 904 194	36 904 741
Gjeld til kredittinstitusjoner pågående prosjekter		27 596 050	34 890 317
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>67 500 245</b>	<b>71 795 058</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>71 974 263</b>	<b>76 280 258</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 499 258	1 216 945
Betalbar skatt	5, 6		
Skyldig offentlige avgifter		65 840	57 225
Annen kortsiktig gjeld		3 157 341	1 567 830



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 722 439</b>	<b>2 842 001</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>76 696 702</b>	<b>79 122 259</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>84 755 635</b>	<b>87 968 944</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	8, 12		
Pantstillelser	8		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 745441

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 559 754  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CHRISTIANIA EIENDOMSELSKAB AS  
Forretningsadresse: Hovfaret 4  
0275 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jo H. Lunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.09.2024

#### 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, 11.09.2024



Organisasjonsnr: 997 559 754  
CHRISTIANIA EIENDOMSELSKAB AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		25 026 013	39 490 000
Annen driftsinntekt		2 641 564	4 058 331
<b>Sum inntekter</b>		<b>27 667 577</b>	<b>43 548 331</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	23 519 661	37 640 742
Lønnskostnad	3	941 616	198 438
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	237 400	321 417
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	4 705 680	1 903 562
<b>Sum kostnader</b>		<b>29 404 357</b>	<b>40 064 159</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 736 780</b>	<b>3 484 172</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 731	2 420
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		7 688 609	5 557 042
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 708 340</b>	<b>5 559 462</b>
Annen rentekostnad		6 070 494	6 209 025
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 070 494</b>	<b>6 209 025</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 637 846</b>	<b>-649 563</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5, 6	-98 934	2 834 608
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 182</b>	<b>1 679 508</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-87 752</b>	<b>1 155 100</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-87 752</b>	<b>1 155 100</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-87 752</b>	<b>1 155 100</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		700 000	2 751 016
Avsatt til annen egenkapital		-787 752	-1 595 916



Sum overføringer og  
disponeringer

-87 752

1 155 100



Organisasjonsnr: 997 559 754  
CHRISTIANIA EIENDOMSELSKAB AS

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5, 6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
		60 100 000	68 016 232
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	4	949 688	1 187 088
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4, 8</b>	<b>61 049 688</b>	<b>69 203 320</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern			
	9		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	9		
Investeringer i aksjer og andeler			
	10		
Andre langsiktige fordringer			
	9		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 049 688</b>	<b>69 203 320</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	<b>2</b>	<b>20 261 292</b>	<b>14 799 773</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		165 687	
Andre kortsiktige fordringer			
		3 206 879	2 519 112
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 372 566</b>	<b>2 519 112</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern			
	10		
Markedsbaserte aksjer			
	10	15 000	15 000
Markedsbaserte obligasjoner			
	10		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter			
	10		
<b>Sum investeringer</b>		<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		57 089	1 431 739
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>57 089</b>	<b>1 431 739</b>



Sum omløpsmidler		23 705 946	18 765 624
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>84 755 635</b>	<b>87 968 944</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	11		
Overkurs		10 000	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>110 000</b>	<b>110 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 948 933	8 736 685
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 948 933</b>	<b>8 736 685</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>8 058 933</b>	<b>8 846 685</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5, 6	4 474 018	4 485 200
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>4 474 018</b>	<b>4 485 200</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 904 194	36 904 741
Gjeld til kredittinstitusjoner pågående prosjekter		27 596 050	34 890 317
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>67 500 245</b>	<b>71 795 058</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>71 974 263</b>	<b>76 280 258</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 499 258	1 216 945
Betalbar skatt	5, 6		
Skyldig offentlige avgifter		65 840	57 225
Annen kortsiktig gjeld		3 157 341	1 567 830
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 722 439</b>	<b>2 842 001</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>76 696 702</b>	<b>79 122 259</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>84 755 635</b>	<b>87 968 944</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	8, 12		
Pantstillelser	8		



Organisasjonsnr: 997 559 754  
CHRISTIANIA EIENDOMSELSKAB AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



## ||| Cuentas

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Christiania Eiendomsselskab As

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon med forbehold*

Vi har revidert årsregnskapet for Christiania Eiendomsselskab As som viser et underskudd på kr 87 752. Årsregnskapet 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, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «*Grunnlag for konklusjonen med forbehold*», gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «*Grunnlag for konklusjonen med forbehold*», et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3–9.

##### *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*

Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig revisjonsbevis for 1 fordring pålydende NOK 570.000. Vi kan ikke konkludere på om det kunne vært behov for å justere balanse og resultatverdier tilknyttet denne posten, og dette medfører at vi tar forbehold til de presenterte resultat og balanseoppstillingene med hensyn på dette beløpet.

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.

##### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

stats.aut.revisor Wojciech Szczukiewicz  
wojciech.szczukiewicz@cuentas.no

cuentas.no  
tlf: 932 96 051

org.nr 918 764 216  
Herslebs gate 47B, 0578 Oslo



Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3–9. 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.

#### *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 basert på årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

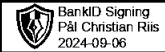
#### *Andre forhold*

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

Oslo, 06.09.2024

**Cuentas AS**

Wojciech Szczukiewicz  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# Årsregnskap 2023

## Christiania Eiendomsselskab AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrømoppstilling  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 997 559 754



### RESULTATREGNSKAP

CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		25 026 013	39 490 000
Annen driftsinntekt		2 641 564	4 058 331
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>27 667 577</b>	<b>43 548 331</b>
Varekostnad	2	23 519 661	37 640 742
Lønnskostnad	3	941 616	198 438
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	237 400	321 417
Annen driftskostnad	3	4 705 680	1 903 562
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>29 404 357</b>	<b>40 064 159</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 736 780</b>	<b>3 484 172</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		19 731	2 420
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler		7 688 609	5 557 042
Annen rentekostnad		6 070 494	6 209 025
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 637 846</b>	<b>-649 563</b>
Resultat før skattekostnad		-98 934	2 834 608
Skattekostnad på resultat	5, 6	-11 182	1 679 508
<b>Resultat</b>		<b>-87 752</b>	<b>1 155 100</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-87 752</b>	<b>1 155 100</b>
<b>ANDRE RESULTATKOMPONENTER</b>			
<b>KOMPONENTER SOM IKKE SKAL REKLASSIFISERES OVER RESULTATET</b>			
<b>KOMPONENTER SOM KAN REKLASSIFISERES OVER RESULTATET</b>			
<b>Totalresultat</b>		<b>-87 752</b>	<b>1 155 100</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte		0	1 101 016
Tilleggsutbytte		700 000	1 650 000
Avsatt til annen egenkapital		-787 752	-1 595 916
<b>Sum overføringer</b>		<b>-87 752</b>	<b>1 155 100</b>

CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS

SIDE 2



### BALANSE

#### CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		60 100 000	68 016 232
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	949 688	1 187 088
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4, 8</b>	<b>61 049 688</b>	<b>69 203 320</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 049 688</b>	<b>69 203 320</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Prosjekter i arbeid	2	20 261 292	14 799 773
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		165 687	0
Andre kortsiktige fordringer		3 206 879	2 519 112
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 372 566</b>	<b>2 519 112</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Markedsbaserte aksjer	10	15 000	15 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		57 089	1 431 739
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>23 705 946</b>	<b>18 765 624</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>84 755 635</b>	<b>87 968 944</b>



### BALANSE

#### CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	11	100 000	100 000
Overkurs		10 000	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>110 000</b>	<b>110 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		7 948 933	8 736 685
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 948 933</b>	<b>8 736 685</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>8 058 933</b>	<b>8 846 685</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	5, 6	4 474 018	4 485 200
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner utleieeiendommer		39 904 194	36 904 741
Gjeld til kredittinstitusjoner pågående prosjekter		27 596 050	34 890 317
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>67 500 245</b>	<b>71 795 058</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 499 258	1 216 945
Skyldig offentlige avgifter		65 840	57 225
Annen kortsiktig gjeld		3 157 341	1 567 830
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 722 439</b>	<b>2 842 001</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>76 696 702</b>	<b>79 122 259</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>84 755 635</b>	<b>87 968 944</b>

Pål Christian Riis, 27.08.2024  
Styret i Christiania Eiendomsselskab AS

Pål Christian Riis  
styreleder/daglig leder



### INDIREKTE KONTANTSTRØM

#### CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS

	Note	2023	2022
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		-98 934	2 834 608
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		1 754 841	-479 617
Ordinære avskrivninger		237 400	321 417
Endring i varelager		-5 461 519	16 365 982
Endring i kundefordringer		-165 687	0
Endring i leverandørgjeld		282 313	664 854
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-6 778 250	-1 854 633
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-10 229 836</b>	<b>17 852 612</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		13 850 000	479 617
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	1 391 488
Utbetalinger ved investeringer i eiendommer holdt for		-7 916 232	20 474 416
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>21 766 232</b>	<b>-21 386 287</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		-4 294 814	5 953 286
Utbetalinger av utbytte		0	1 101 016
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-4 294 814</b>	<b>4 852 270</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		7 241 582	1 318 594
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		1 431 739	113 145
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>57 089</b>	<b>1 431 739</b>



## Note 0 Regnskapsprinsipper

Christiania Eiendomsselskab AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor ligger i Oslo. Denne årsrapporten omfatter selskapsregnskapet.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven § 3-9 og forskriften om forenklet IFRS (2014) som vedtatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette betyr at måling og anerkjennelse er i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og offentliggjøring er i norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart i note 1. Regnskapet er basert på prinsippene for en historisk kostnadsregnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investerings eiendom ved bruk av virkelig verdi modell (det vil si eventuelle gevinster eller tap som resultatføres), slik det er tillatt i henhold til IAS 40 (Investerings eiendom) og IFRS 13 (Fair Value Measurement). Spesifikke detaljer om virkelig verdi måling er blitt forklart lenger ned i note 2 (endring i prinsipper) og note 9.

Regnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og total finansiell stilling når selskapet Christiania Eiendomsselskab AS og dets kontrollerte eierinteresser i andre selskaper presenteres som en investering i datterselskaper. Selskapet utarbeider ikke konsernregnskap som tillatt i henhold til IFRS 10, noe som gir enkelte enheter et unntak fra å konsolidere kontrollerte investeringer i henhold til endringer i IFRS 10 "Konsolidert regnskap". Veiledningen gjelder for en "investerings enhet". Endringen i IFRS 10 definerer en investerings enhet og introduserer et unntak fra konsolidering. Vi mener at vilkårene som er fastsatt i veiledningen gitt av standarden, særlig knyttet til hvordan en investerings enhet er definert og sett med typiske egenskaper derav, er oppfylt, og konsolideringsfritakelsen gjelder som sådan. Som sådan regnskapsføres investeringen i datterselskap til virkelig verdi over resultatet.

### Avgift

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatteforpliktelse og utsatt skattefordel beregnes ut fra de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskaps- og skattemessige verdier, samt skattemessige underskudd ved utgangen av regnskapsåret.

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmidler når selskapet forventer å realisere eiendelen eller har til hensikt å selge eller konsumere det i selskapets ordinære driftssyklus. Videre betraktes eiendeler som primært holdes for handel eller forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, også som omløpsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som nåværende når de forventes avregnet i selskapets ordinære driftssyklus når de primært holdes for handel eller hvis forpliktelsen forfaller for avregning innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har noen ubetinget rett til å utsette oppgjør av ansvaret i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som kan føre til oppgjør av egenkapitalinstrumenter av motparten, påvirker ikke klassifiseringen av forpliktelsen. Alle andre forpliktelser er klassifisert som langsiktige.

### Nedskrivning av ikke-finansielle eiendeler

Selskapet vurderer på hver rapporteringsdato om det foreligger indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Hvis slike indikasjoner eksisterer, estimeres eiendelens gjenvinnbart beløp.

Gjenvinnbart beløp betraktes som høyeste verdi av virkelig verdi minus salgsutgifter og bruksverdi og beregnes for en enkelt eiendel med mindre aktiva ikke genererer innkommende kontantstrømmer som i hovedsak er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når balanseført verdi overstiger gjenvinnbart beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap på verdifall som er registrert i resultatet.

Selskapet vurderer på hver rapporteringsdato om det foreligger indikasjoner på at et verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år ikke lenger er tilstede eller redusert. Hvis slike indikasjoner er tilgjengelige, estimeres eiendelens gjenvinnbart beløp, og tidligere nedskrivninger



reverseres til et beløp som høyst svarer til gjenvinnbart beløp minus akkumulert avskrivning.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles til førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til effektiv rentemetode justert for avsetning for estimert tap. Avsetninger for estimerte tap beregnes ut fra historisk erfaring for ulike kundegrupper. Fordringer som forventes avregnet innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, ellers klassifiseres de som anleggsmidler.

#### Virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

Finansielle instrumenter til virkelig verdi ved første innregning kategoriseres som virkelig verdi over resultatet. Endringer i virkelig verdi på finansielle instrumenter utpekt til virkelig verdi med verdiendringer i resultatregnskapet resultatføres og presenteres som finansielle inntekter / kostnader.

#### Kontant og kontantstrømpoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, flytende plasseringer. Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontantstrømpoppstilling er trukket fra kontanter og kontantekvivalenter.

#### Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen angående selskapets økonomiske stilling på balansedagen er tatt i betraktning i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden, avsløres dersom dette er vesentlig.

#### Datterselskap (selskapsregnskap)

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Slike investeringer er målt til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført i selskapsregnskapet samme år som det er avsatt i givers regnskap. Det er gjennomført en påfølgende nedskrivningsvurdering for investeringen.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter eiendom, anlegg og utstyr som er beregnet for produksjon, levering av varer eller administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres.

#### Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp.

Gjenvinnbart beløp anses som den høyeste verdi av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi, og beregnes for en enkelt eiendel, med mindre eiendelen ikke genererer inngående kontantstrømmer som i all vesentlighet er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når dens balanseførte verdi overstiger dens gjenvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap ved verdifall som føres i resultatet. Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at et tap ved verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år, ikke lenger finnes eller er redusert.

Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres denne eiendelens gjenvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarende tidligere det gjenvinnbare beløp med fradrag for akkumulerte avskrivninger.



## Note 1 Virkning av endring av regnskapsprinsipper m.v.

Selskapet har anvendt forenklet IFRS fra 1. januar 2020 og har benyttet både obligatoriske og frivillige unntak for etterfølgende søknad.

Selskapet benytter IFRS 40 Investeringseiendom som grunnlag for innregning av investeringseiendommen. Investeringseiendommen som definert i standarden er eiendom brukt til å tjene utleie eller kapitalvurdering eller begge deler. De investerte eiendommene er "eiendomsoppkjøp" og ikke ansett som anskaffelse av virksomhet.

Etterfølgende måling av investeringseiendommer er utført i samsvar med IFRS 13 og følger konsistent med alle investeringseiendommer i selskapet. Alle eiendommer måles til virkelig verdi, med eventuell gevinst eller tap som resultatføres i resultatregnskapet. Vi har brukt markedsbasert tilnærming til vurderingen av virkelig verdi. Det vises til note "Virkelig verdi justering".

I henhold til IFRS 10 unntak har selskapet valgt å ikke utarbeide konsernregnskap. Betingelsene fastsatt i standarden med hensyn til Investeringseenhet anses å være oppfylt.

## Note 2 Prosjekter i arbeid.

Selskapet har to prosjekt i arbeid ved utgangen av året, med totalt balanseført beløp 20 261 292. Påløpte kostnader på prosjektene blir balanseført som prosjekter i arbeid, inntil eiendommen blir solgt.

Pågående prosjekter per 31.12:

	Bokført verdi	Status	Forventet ferdigstillelse	Forventet salgssum
Fagerborggata 50A	8 837 346	solgt	2024	8 320 000*
President Harbitz gate 27	11 423 946	solgt	2024	13 700 000*
<b>SUM</b>	<b>20 261 292 0</b>			

## Note 3 Lønnskostnader antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	717 008	0
Arbeidsgiveravgift	159 278	60 737
Pensjonskostnader	57 779	0
Andre ytelser	354 842	286 625
<b>Sum</b>	<b>1 288 906</b>	<b>347 363</b>

Alle ytelsene er til styreleder.  
Selskapet har i 2023 sysselsatt 1 årsverk.

## PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har etablert tjenestepensjonsordning for Pål Christian Riis og Therese Riis.



## Note 4 Anleggsmidler ekskl. Investerings eiendommer

Investerings eiendommer behandles i egen note

		Driftsløspøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23		1 391 488	1 391 488
Avgang i året	15 604 841		15 604 841
<b>Anskaffelseskost 31.12.23</b>		<b>1 391 488</b>	<b>1 391 488</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		441 800	441 800
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	441 800	441 800
<b>Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>0</b>	<b>949 688</b>	<b>949 688</b>
Årets ordinære avskrivninger		237 400	237 400
Økonomisk levetid		5 år	

## Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-11 182	1 679 508
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-11 182</b>	<b>1 679 508</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-98 934	2 834 608
Permanente forskjeller	66 439	17 088
Endring i midlertidige forskjeller	-1 727 906	-5 581 079
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 760 401</b>	<b>-2 729 383</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-98 934	2 834 608
Beregnet skatt av resultat før skatt	-21 765	623 614
Skatteeffekt av permanente forskjeller	14 617	3 759
<b>Sum</b>	<b>-7 149</b>	<b>627 373</b>
Effektiv skattesats	7,2 %	22,1 %

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	27 781 230	26 053 324	-1 727 906
<b>Sum</b>	<b>27 781 230</b>	<b>26 053 324</b>	<b>-1 727 906</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 444 785	-5 684 385	1 760 401



Grunnlag for utsatt skatt	20 336 445	20 368 940	32 495
Utsatt skatt (22 %)	4 474 018	4 481 167	7 149

## Note 6 Bundne midler

Det er ved utgangen av året avsatt kr 0 til skattetrekk.

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	100 000	10 000	8 736 685	8 846 685
Pr. 01.01.2023	100 000	10 000	8 736 685	8 846 685
Årets resultat			-87 752	-87 752
Pr. 31.12.2023	100 000	10 000	8 648 933	8 758 933

## Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld sikret med pant

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Pantsikret gjeld</b>		
Langsiktig gjeld	39 904 194	36 904 741
Gjeld knyttet til prosjekter i arbeid	27 596 050	34 890 317
<b>Sum gjeld sikret med pant</b>	<b>67 500 245</b>	<b>71 795 058</b>

## Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Bygning og tomter	60 100 000	68 016 232
Prosjekter i arbeid	20 261 292	14 599 773
Andre driftmidler	949 688	0
<b>Sum</b>	<b>81 310 980</b>	<b>82 616 005</b>

Langsiktig gjeld som forfaller om mer enn 5 år: 39 904 194.

## Note 9 Fordringer og gjeld

Kundefordringer og andre fordringer er individuelt vurdert med henblikk på tap.

Andre kortsiktig fordringer(+) og gjeld(-) gjelder:

	2023	2022
Mellomværende Pål Christian Riis	-39 443	0
Andre forskuddsbetalte kostnader	16 743	0
Mellomregning CPC Eiendomsmegling AS	-733 570	-1 076 695
Mellomregning Frogner Bolig AS	2 604 622	1 525 122
Andre	120 000	
<b>Sum fordringer og gjeld</b>	<b>1 968 352</b>	<b>448 427</b>



## Note 10 Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Selskap	Kategori	AK 31.12.	Aksjer	Pålydende	Bokført verdi 31.12	EK 2023	Res 2023
Frogner Bolig AS	Datter, 100%	30 000	100	300	15 000		

Frogner Bolig AS ble stiftet 06.11.2018. Frogner Bolig AS ble innfusjonert i Christiania Eiendomsselskab AS i 2024.

## Note 11 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Pål Christian Riis	100	100,0	100,0

## Note 12 Virkelig verdi justering Investeringseiendom

Fra og med regnskapsåret 2020 er utleieeiendommene vurdert til virkelig verdi. I regnskapet er det på bakgrunn av dette innarbeidet en økning i markedsverdier iht.verdivurderinger innhentet fra eiendomsmeglere og sammenholdt med estimerte verdier fra tjenesten Eiendomsverdi.no. Eiendommer under arbeid er ikke verdijustert.

	2023	2022
Bokført verdi 01.01.	69 203 320	47 541 816
Tilgang fra kjøp	0	6 946 964
Tilgang fra virksomhetssammenslutninger		
Avgang ved salg	15 604 841	
Nedskrivning		
Påkostninger		308 347
Netto endringer i virkelig verdi	6 488 609	5 557 042
Pr. 31 desember	58 900 000	60 354 169

Alle eiendommene eies av selskapet.

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi basert på verdsettelse av markedsverdi foretatt av eksterne aktører, eiendomsmegler eller tilsvarende, justert med SSB's boligprisindeks for etterfølgende perioder. SSB's boligprisindeks er benyttet der hvor eksterne verddivurdering ikke foreligger for siste periode.



De verdier som framkommer tilsvarer antatte markedsverdier, i transaksjoner mellom villige parter.

## Porteføljeoversikt investeringseiendommer

Konto	Eiendom	Bokført verdi 01.01	Nye eiendommer ganger i året i perioden	Avganger/Til justering	Virkelig verdi justering	Bokført verdi 31.12
1100	Ole Vigs gate 21	8 609 567		-8 609 567		0
1103	Rosenborg gate 15	6 995 274		-6 995 274		0
1104	Sigurd Syrs gate 3	32 649 328			1 350 672	34 000 000
1105	Mårbakken 4	6 200 000				6 500 000
1106	Tunveien 2	5 900 000				6 200 000
1107	Sandesund Terrasse	4 229 462			2 670 538	7 200 000
1108	Elvegata 4	3 432 601			2 467 399	6 200 000
<b>SUM</b>		<b>68 016 232</b>		<b>0 -15 604 841</b>	<b>6 488 609</b>	<b>58 900 000</b>

Investeringseiendommene er regnskapsført iht IAS 40. Virkelig verdi vurdering er utført iht IFRS 13 ved å benytte markeds verdi tilnærming.