



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 702 583  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS  
Forretningsadresse: c/o Norse Eiendom  
Klingenberggata 7A  
0161 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: Ulven Alf Martin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.08.2024

### 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, 17.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 496 609	4 413 482
Annen driftsinntekt		365 565	5 426 605
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 862 174</b>	<b>9 840 087</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 019	691 219
Lønnskostnad	1	1 351 333	1 143 523
Avskrivning av driftsmidler	2	821 104	889 390
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		717 899	
Annen driftskostnad		4 708 608	22 460 514
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 600 963</b>	<b>25 184 645</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 738 790</b>	<b>-15 344 559</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		773 958	
Annen finansinntekt		14	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>773 972</b>	
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			17 743 805
Annen rentekostnad		1 710 216	2 043 986
Annen finanskostnad		35 982	389 854
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 746 198</b>	<b>20 177 645</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-972 226</b>	<b>-20 177 645</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 711 016</b>	<b>-35 522 203</b>
Skattekostnad på resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 711 016</b>	<b>-35 522 203</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 711 016</b>	<b>-35 522 203</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 711 016</b>	<b>-35 522 203</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 711 016</b>	<b>-35 522 203</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-4 711 016	-35 522 203
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 711 016</b>	<b>-35 522 203</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	1 436 224	1 436 224
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	2 222 216	3 559 850
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 658 440</b>	<b>4 996 074</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 6	2 198 294	2 221 224
Lån til foretak i samme konsern	7	19 984 892	50 454 370
Investeringer i tilknyttet selskap	6	599 899	49 899
Andre langsiktige fordringer		981 594	137 561
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>23 764 678</b>	<b>52 863 054</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 423 118</b>	<b>57 859 128</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 528	2 379 410
Andre kortsiktige fordringer		558 059	270 582
Konsernfordringer	7	613 433	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 177 020</b>	<b>2 649 992</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		79 646	246 016
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>79 646</b>	<b>246 016</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 256 666</b>	<b>2 896 008</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 679 784</b>	<b>60 755 136</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 8	2 975 000	2 975 000
Overkurs	4	18 029 251	22 740 267
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 004 251</b>	<b>25 715 267</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 004 251</b>	<b>25 715 267</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 516 928	28 052 997
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 516 928</b>	<b>28 052 997</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 516 928</b>	<b>28 052 997</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 245 853	595 245
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		106 485	88 502
Kortsiktig konserngjeld	7	1 995 207	1 107 148
Annen kortsiktig gjeld	7	811 061	5 195 977
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 158 606</b>	<b>6 986 873</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 675 534</b>	<b>35 039 870</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 679 784</b>	<b>60 755 136</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 732161

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 702 583  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS  
Forretningsadresse: c/o Norse Eiendom  
Klingenberggata 7A  
0161 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Mørselskap 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: Ulven Alf Martin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.08.2024

#### 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, 27.08.2024

---

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: 987 702 583  
KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 496 609	4 413 482
Annen driftsinntekt		365 565	5 426 605
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 862 174</b>	<b>9 840 087</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 019	691 219
Lønnskostnad	1	1 351 333	1 143 523
Avskrivning av driftsmidler	2	821 104	889 390
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		717 899	
Annen driftskostnad		4 708 608	22 460 514
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 600 963</b>	<b>25 184 645</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 738 790</b>	<b>-15 344 559</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		773 958	
Annen finansinntekt		14	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>773 972</b>	
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			17 743 805
Annen rentekostnad		1 710 216	2 043 986
Annen finanskostnad		35 982	389 854
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 746 198</b>	<b>20 177 645</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-972 226</b>	<b>-20 177 645</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 711 016</b>	<b>-35 522 203</b>
Skattekostnad på resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 711 016</b>	<b>-35 522 203</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 711 016</b>	<b>-35 522 203</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 711 016</b>	<b>-35 522 203</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 711 016</b>	<b>-35 522 203</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-4 711 016	-35 522 203



Sum overføringer og  
disponeringer

-4 711 016

-35 522 203



Organisasjonsnr: 987 702 583  
KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 5	1 436 224	1 436 224
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2, 5	2 222 216	3 559 850
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 658 440</b>	<b>4 996 074</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			
5, 6		2 198 294	2 221 224
Lån til foretak i samme			
konsern	7	19 984 892	50 454 370
Investeringer i			
tilknyttet selskap	6	599 899	49 899
Andre langsiktige			
fordringer		981 594	137 561
<b>Sum finansielle</b>		<b>23 764 678</b>	<b>52 863 054</b>
<b>anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 423 118</b>	<b>57 859 128</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		5 528	2 379 410
Andre kortsiktige			
fordringer		558 059	270 582
Konsernfordringer			
7		613 433	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 177 020</b>	<b>2 649 992</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		79 646	246 016
<b>Sum bankinnskudd,</b>			
<b>kontanter og lignende</b>		<b>79 646</b>	<b>246 016</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 256 666</b>	<b>2 896 008</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 679 784</b>	<b>60 755 136</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG</b>			
<b>GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 8	2 975 000	2 975 000
Overkurs	4	18 029 251	22 740 267
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 004 251</b>	<b>25 715 267</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 004 251</b>	<b>25 715 267</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 516 928	28 052 997
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 516 928</b>	<b>28 052 997</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 516 928</b>	<b>28 052 997</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 245 853	595 245
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		106 485	88 502
Kortsiktig konserngjeld	7	1 995 207	1 107 148
Annen kortsiktig gjeld	7	811 061	5 195 977
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 158 606</b>	<b>6 986 873</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 675 534</b>	<b>35 039 870</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 679 784</b>	<b>60 755 136</b>



Organisasjonsnr: 987 702 583  
KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

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.



BDO AS  
Storgata 18  
1776 Halden

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kristiania Eiendomsforvaltning AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kristiania Eiendomsforvaltning AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31.12.2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 31.12.2023 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.

### Styret og daglig leders 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 avviklet.

### 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>

BDO AS

Jørn Løken  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YYKD5-SZUDF-8UEPT-N33HM-HXOXB-GCHNO



# 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."

## Løken, Jørn

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-318966

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-08-15 10:05:26 UTC



## Løken, Jørn

Director

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-318966

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-08-15 10:05:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YYKDS-SZUDF-8UEPT-N33HM-HX0XB-GCHNO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



# Årsregnskap 2023 for Kristiania Eiendomsforvaltning AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Revisors beretning

---

Utarbeidet av:

**ecit**



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Kristiania Eiendomsforvaltning AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salgsinntekt		3 496 609	4 413 482
Annen driftsinntekt		365 565	5 426 605
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 862 174</b>	<b>9 840 087</b>
Varekostnad		2 019	691 219
Lønnskostnad	1	1 351 333	1 143 523
Avskrivning av driftsmidler	2	821 104	889 390
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		717 899	0
Annen driftskostnad		4 708 608	22 460 514
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 600 963</b>	<b>25 184 645</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 738 790</b>	<b>-15 344 559</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		773 958	0
Annen finansinntekt		14	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	17 743 805
Annen rentekostnad		1 710 216	2 043 986
Annen finanskostnad		35 982	389 854
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-972 226</b>	<b>-20 177 645</b>
Resultat før skattekostnad		-4 711 016	-35 522 203
<b>Resultat</b>		<b>-4 711 016</b>	<b>-35 522 203</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 711 016</b>	<b>-35 522 203</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	4	4 711 016	35 522 203
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 711 016</b>	<b>-35 522 203</b>

Utarbeidet av ECIT



<b>Balanse</b>			
<b>Kristiania Eiendomsforvaltning AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	1 436 224	1 436 224
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	2 222 216	3 559 850
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 658 440</b>	<b>4 996 074</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5, 6	2 198 294	2 221 224
Lån til foretak i samme konsern	7	19 984 892	50 454 370
Investeringer i tilknyttet selskap	6	599 899	49 899
Andre langsiktige fordringer		981 594	137 561
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>23 764 678</b>	<b>52 863 054</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 423 118</b>	<b>57 859 128</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 528	2 379 410
Andre kortsiktige fordringer		558 059	270 582
Kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	7	613 433	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 177 020</b>	<b>2 649 992</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		79 646	246 016
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 256 666</b>	<b>2 896 008</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>28 679 784</b>	<b>60 755 136</b>

Utarbeidet av ECIT



<b>Balanse</b>			
<b>Kristiania Eiendomsforvaltning AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 8	2 975 000	2 975 000
Overkurs	4	18 029 251	22 740 267
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 004 251</b>	<b>25 715 267</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 004 251</b>	<b>25 715 267</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 516 928	28 052 997
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 516 928</b>	<b>28 052 997</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 245 853	595 245
Skyldig offentlige avgifter		106 485	88 502
Gjeld til selskap i samme konsern	7	1 995 207	1 107 148
Annen kortsiktig gjeld	7	811 061	5 195 977
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 158 606</b>	<b>6 986 873</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 675 534</b>	<b>35 039 870</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>28 679 784</b>	<b>60 755 136</b>

14.08.2024  
Styret i Kristiania Eiendomsforvaltning AS

<hr/> Ulven Alf Martin Styreleder/daglig leder	<hr/> Lisa Marianne Ulven Nestleder	<hr/> Per Martin Ulven Styremedlem
---	--	---------------------------------------

Utarbeidet av ECIT



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

## Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

## 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 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

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

## 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.



## Pensjonsforpliktelser

Premier til innskuddsbasert pensjonsordning organisert gjennom livsforsikringsselskap kostnadsføres den perioden innskuddet gjelder og inngår i lønnskostnader i resultatregnskapet. Forpliktelser og pensjonsmidler knyttet til kollektiv pensjonsordning balanseføres ikke.

## Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lønninger	1 096 875	817 294
Arbeidsgiveravgift	214 584	269 211
Andre ytelser	39 874	57 018
<b>Sum</b>	<b>1 351 333</b>	<b>1 143 523</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 2 årsverk.

## Note 2 Anleggsmidler

	<b>Bygninger og tomter</b>	<b>Maskiner, inventar og transportm idler</b>	<b>Kunst</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	1 436 224	3 449 467	717 900	5 603 591
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		1 665 804		1 665 804
- Avgang i året		1 830 435		1 830 435
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>1 436 224</b>	<b>3 284 836</b>	<b>717 900</b>	<b>5 438 960</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		1 062 621		1 062 621
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23			717 899	717 899
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23		1 062 621	717 899	1 780 520
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>1 436 224</b>	<b>2 222 215</b>	<b>1</b>	<b>3 658 440</b>
Årets ordinære avskrivninger		821 104		821 104
Årets nedskrivninger			717 899	717 899
Økonomisk levetid		5 år		
Avskrivningsplan		Lineær		



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-4 711 016	-35 522 203
Permanente forskjeller	1 025 534	18 585 620
Endring i midlertidige forskjeller	-2 824 775	16 681 658
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-6 510 258</b>	<b>-254 925</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-134 955	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	134 955	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-237 765	468 798	706 563
Fordringer	-92 081 776	-96 895 570	-4 813 794
Gevinst – og tapskonto	5 129 823	6 412 279	1 282 456
<b>Sum</b>	<b>-87 189 718</b>	<b>-90 014 494</b>	<b>-2 824 775</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-28 353 570	-21 843 312	6 510 258
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	115 543 288	111 857 806	-3 685 482
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital pr. 01.01.2023	2 975 000	22 740 267	0	25 715 267
Årets resultat			-4 711 016	-4 711 016
Motregning annen ek mot overkurs		-4 711 016	4 711 016	0
<b>Pr. 31.12.2023</b>	<b>2 975 000</b>	<b>18 029 251</b>	<b>0</b>	<b>21 004 251</b>

Utarbeidet av ECIT



## Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 516 928	26 335 007
<b>Sum</b>	<b>3 516 928</b>	<b>26 335 007</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Driftstilbehør	2 222 215	1 072 515
<b>Sum</b>	<b>2 222 215</b>	<b>1 072 515</b>
<b>Eiendeler er i tillegg stillet som sikkerhet for</b>		
Kausjonsansvar eksternt	5 000 000	25 200 000
<b>Sum</b>	<b>5 000 000</b>	<b>25 200 000</b>

## Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
<b>DS/FKV/TS</b>					
Artech Sverige AB	Sverige	100,0%	2 168 294	1 791 551	138 084
Hellerudsletta Eiendom Holding AS	Oslo	50,0%	550 000	1 321 274	-52 897
Kungbäck Fastigheter AB	Sverige	100,0%		2 556 097	716 889
Lattix AS	Oslo	100,0%	30 000	41 990	476 208
Norse Eiendom AS	Oslo	49,9%	49 899	1 166 925	-181 209
Toscana Holding AS	Oslo	65,2%		-4 449 509	-33 480
West Africa Helicopters Ltd	Ghana	100,0%			
<b>Sum</b>			<b>2 798 193</b>	<b>2 428 327</b>	<b>1 063 596</b>

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskapet faller inn under reglene for små foretak og konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskaplovens §3-2, 4. ledd.

Egenkapital og resultat for datterselskapene i Sverige er oppgitt i SEK.



### Note 7 Mellomværende med nærstående parter

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	19 984 892	50 454 370
Andre kortsiktige fordringer konsern	613 433	0
<b>Sum</b>	<b>20 598 325</b>	<b>50 454 370</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra personlig aksjonær	702 384	5 108 493
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 995 207	1 107 148
<b>Sum</b>	<b>2 697 591</b>	<b>6 215 640</b>

### Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kristiania Eiendomsforvaltning AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	100	2 975,0	297 500
B-aksjer	900	2 975,0	2 677 500
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>2 975 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
Lisa Marianne Ulven		375	375	37,5
Per Martin Ulven		375	375	37,5
Ulven Alf Martin	100	100	200	20,0
Ulven Astrid Therese		50	50	5,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>900</b>	<b>1 000</b>	<b>100,0</b>

### Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	A-aksjer	B-aksjer	Sum
Ulven Alf Martin	Styreleder/daglig leder	100	100	200
Lisa Marianne Ulven	Nestleder	0	375	375
Per Martin Ulven	Styremedlem	0	375	375
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>100</b>	<b>850</b>	<b>950</b>