



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 20.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		9 446 811	361 099
Sum kostnader		9 446 811	361 099
Driftsresultat		-9 446 811	-361 099
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	22 198 333	15 775 082
Annen renteinntekt		6 755 426	3 099 366
Sum finansinntekter		28 953 759	18 874 448
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	323 963	6 570 464
Annen rentekostnad		58 886 312	64 199 192
Annen finanskostnad		1 406 285	
Sum finanskostnader		60 616 560	70 769 656
Netto finans		-31 662 801	-51 895 208
Resultat før skattekostnad		-41 109 612	-52 256 308
Skattekostnad på resultat	2	-9 044 115	-11 496 388
Årsresultat		-32 065 497	-40 759 920
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-32 065 497	-40 759 920
Totalresultat		-32 065 497	-40 759 920
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-32 065 497	-40 759 920
Avsatt til annen egenkapital	3		
Sum overføringer og disponeringer		-32 065 497	-40 759 920



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	35 488 700	26 444 585
Sum immaterielle eiendeler		35 488 700	26 444 585
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	1 580 804 866	1 590 766 995
Investering i annet foretak i samme konsern	1		
Lån til foretak i samme konsern	1, 4	200 147 907	360 401 326
Investeringer i tilknyttet selskap	1	260 026 797	260 026 797
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1, 4	37 807 421	25 599 984
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum finansielle anleggsmidler		2 078 786 991	2 236 795 102
Sum anleggsmidler		2 114 275 691	2 263 239 687
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		42 348	154 582
Konsernfordringer	1		27 229 693
Sum fordringer		42 348	27 384 275
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	1		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 034 783	242 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 034 783	242 701
Sum omløpsmidler		11 077 131	27 626 976
SUM EIENDELER		2 125 352 822	2 290 866 663



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	30 000 000	30 000 000
Overkurs	3	1 474 127 106	1 620 030 000
Annen innskutt egenkapital	3	-25 570	-25 570
Sum innskutt egenkapital		1 504 101 536	1 650 004 430
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	320 883 705	288 818 207
Sum opptjent egenkapital		-320 883 705	-288 818 207
Sum egenkapital		1 183 217 831	1 361 186 223
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	900 783 000	929 672 000
Langsiktig konserngjeld	1, 4	32 323 397	
Sum annen langsiktig gjeld		933 106 397	929 672 000
Sum langsiktig gjeld		933 106 397	929 672 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 028 594	8 441
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	1		
Sum kortsiktig gjeld		9 028 594	8 441
Sum gjeld		942 134 991	929 680 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 125 352 822	2 290 866 663



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 393057

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 19.05.2026



Organisasjonsnr: 926 410 601
CHRISTIANIA AREAL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		9 446 811	361 099
Sum kostnader		9 446 811	361 099
Driftsresultat		-9 446 811	-361 099
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	22 198 333	15 775 082
Annen renteinntekt		6 755 426	3 099 366
Sum finansinntekter		28 953 759	18 874 448
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	323 963	6 570 464
Annen rentekostnad		58 886 312	64 199 192
Annen finanskostnad		1 406 285	
Sum finanskostnader		60 616 560	70 769 656
Netto finans		-31 662 801	-51 895 208
Resultat før skattekostnad		-41 109 612	-52 256 308
Skattekostnad på resultat	2	-9 044 115	-11 496 388
Årsresultat		-32 065 497	-40 759 920
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-32 065 497	-40 759 920
Totalresultat		-32 065 497	-40 759 920
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-32 065 497	-40 759 920
Avsatt til annen egenkapital	3		
Sum overføringer og disponeringer		-32 065 497	-40 759 920



Organisasjonsnr: 926 410 601
CHRISTIANIA AREAL AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	35 488 700	26 444 585
Sum immaterielle eiendeler		35 488 700	26 444 585
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	1 580 804 866	1 590 766 995
Investering i annet foretak i samme konsern	1		
Lån til foretak i samme konsern	1, 4	200 147 907	360 401 326
Investeringer i tilknyttet selskap	1	260 026 797	260 026 797
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1, 4	37 807 421	25 599 984
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum finansielle anleggsmidler		2 078 786 991	2 236 795 102
Sum anleggsmidler		2 114 275 691	2 263 239 687
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		42 348	154 582
Konsernfordringer	1		27 229 693
Sum fordringer		42 348	27 384 275
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	1		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		11 034 783	242 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 034 783	242 701
Sum omløpsmidler		11 077 131	27 626 976
SUM EIENDELER		2 125 352 822	2 290 866 663



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 5	30 000 000	30 000 000
Overkurs	3	1 474 127 106	1 620 030 000
Annen innskutt egenkapital	3	-25 570	-25 570
Sum innskutt egenkapital		1 504 101 536	1 650 004 430

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	320 883 705	288 818 207
Sum opptjent egenkapital		-320 883 705	-288 818 207

Sum egenkapital 1 183 217 831 1 361 186 223

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	900 783 000	929 672 000
Langsiktig konserngjeld	1, 4	32 323 397	
Sum annen langsiktig gjeld		933 106 397	929 672 000
Sum langsiktig gjeld		933 106 397	929 672 000

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		9 028 594	8 441
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	1		
Sum kortsiktig gjeld		9 028 594	8 441

Sum gjeld 942 134 991 929 680 441

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 2 125 352 822 2 290 866 663



Organisasjonsnr: 926 410 601
CHRISTIANIA AREAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Til generalforsamlingen i Christiania Areal AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Christiania Areal AS som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 12. mars 2026
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, org.no.: 987 009 713 MVA, Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS, Org.no.: 988 371 084 MVA, Medlemmer av Advokatforeningen. advokatfirmaet@pwc.com
PwC Tax Services AS, Org.no.: 962 066 321 MVA, Autorisert regnskapsførerselskap, Medlem av Regnskap Norge

Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim, T: 02316 (+47 952 60 000) www.pwc.no



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-12 20:13:01 UTC+01:00

Kjetil Smørdal

 **bankID**

NO BankID - b51bbefd-6fb6-4474-aa81-364c97b7ee8f



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.



CHRISTIANIA AREAL AS

Christiania Areal AS Offentlig regnskap 2025.pdf

Dokumentet er signert av:

- Trond Fredrik Mellingsæter
Signert med BankID autentisering (Norge), den 12. mars 2026, 09:27:51.
Referanse: 3c12a71d-ac0f-44df-a5ba-bf916126f19d
- Stine Hostad
Signert med BankID autentisering (Norge), den 12. mars 2026, 10:06:12.
Referanse: 8eddd198-a0ff-4a35-b5a4-15a77c11e09b
- Jørn Egil Andreassen
Signert med BankID autentisering (Norge), den 12. mars 2026, 10:53:20.
Referanse: 832b0c39-de67-4829-b97b-3cbc3b8cd1d0

Dokumentet er forseglet av dCompany AS. Signeringen er gjort med digital signering levert av dCompany AS.

Seal ID: f1d671c8-bdec-4bb3-9d2f-6e933f8fcc5b

d company



Årsregnskap 2025 Christiania Areal AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 926 410 601

Seal ID: f1d671c8-bdec-4bb3-9d2f-6e933f8fcc5b



Resultatregnskap			
Christiania Areal AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftskostnad		9 446 811	361 099
Sum driftskostnader		9 446 811	361 099
Driftsresultat		-9 446 811	-361 099
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	22 198 333	15 775 082
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		2 207 436	599 984
Annen renteinntekt		4 547 990	2 499 381
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	323 963	6 570 464
Annen rentekostnad		58 886 312	64 199 192
Annen finanskostnad		1 406 285	0
Resultat av finansposter		-31 662 801	-51 895 208
Resultat før skattekostnad		-41 109 612	-52 256 308
Skattekostnad på resultat	2	-9 044 115	-11 496 388
ÅRSRESULTAT		-32 065 497	-40 759 920
Overføringer			
Overført til udekket tap	3	32 065 497	40 759 920
Sum overføringer		-32 065 497	-40 759 920

Christiania Areal AS

Side 2

Seal ID: f1d671c8-bdec-4bb3-9d2f-6e933f8fcc5b



Balanse			
Christiania Areal AS			
Eiendeler	Note	31.12.2025	31.12.2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	35 488 700	26 444 585
Sum immaterielle eiendeler		35 488 700	26 444 585
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1	1 580 804 866	1 590 766 995
Lån til foretak i samme konsern	1, 4	200 147 907	360 401 326
Investeringer i tilknyttet selskap	1	260 026 797	260 026 797
Lån til tilknyttet selskap	1, 4	37 807 421	25 599 984
Sum finansielle anleggsmidler		2 078 786 991	2 236 795 102
Sum anleggsmidler		2 114 275 691	2 263 239 687
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		42 348	154 582
Konsernfordringer	1	0	27 229 693
Sum fordringer		42 348	27 384 275
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 034 783	242 701
Sum omløpsmidler		11 077 131	27 626 976
Sum eiendeler		2 125 352 822	2 290 866 663

Christiania Areal AS

Side 3

Seal ID: f1d671c8-bdec-4bb3-9d2f-6e933f8fcc5b



Balanse			
Christiania Areal AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2025	31.12.2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	30 000 000	30 000 000
Overkurs	3	1 474 127 106	1 620 030 000
Annen innskutt egenkapital	3	-25 570	-25 570
Sum innskutt egenkapital		<u>1 504 101 536</u>	<u>1 650 004 430</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	-320 883 705	-288 818 207
Sum opptjent egenkapital		<u>-320 883 705</u>	<u>-288 818 207</u>
Sum egenkapital		<u>1 183 217 831</u>	<u>1 361 186 223</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	900 783 000	929 672 000
Langsiktig konserngjeld	1, 4	32 323 397	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>933 106 397</u>	<u>929 672 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 028 594	8 441
Sum kortsiktig gjeld		<u>9 028 594</u>	<u>8 441</u>
Sum gjeld		<u>942 134 991</u>	<u>929 680 441</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 125 352 822</u>	<u>2 290 866 663</u>
Trondheim , 12.03.2026 Styret i Christiania Areal AS			
Trond Fredrik Mellingsæter styreleder	Jørn Egil Andreassen styremedlem	Stine Hostad styremedlem	
Christiania Areal AS			Side 4

Seal ID: f1d671c8-bdec-4bb3-9d2f-6e933f8fcc5b



Christiania Areal AS

Noteopplysninger 2025

Regnskapsprinsipper

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

Det utarbeides ikke konsernregnskap for Christiania Areal AS konsern ihht. unntaksregelen i Regnskapsloven §3-7. Konsernet inngår i konsernregnskapet til Aspelin Reitan Eiendom AS.

Konsernregnskap utarbeides av Aspelin Reitan Eiendom Holding AS. Aspelin Reitan Eiendom Holding AS har hovedkontor på Vulkan i Oslo og konsernregnskapet kan fås ved å henvende seg der.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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 balanseposter

Eiendeler bestemte til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Aksjer i datterselskap

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

Fordringer

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

Fortsatt drift

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

Side 5

Seal ID: f1d671c8-bdec-4bb3-9d2f-6e933f8fcc5b



Christiania Areal AS	Noteopplysninger 2025
-----------------------------	------------------------------

Note 1 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balansført verdi
Datterselskap					
Grønlandskvartalene AS	Oslo	100%	162 575 902	-6 790 744	284 636 845
Karvesvingen 7 AS	Oslo	100%	631 803 142	24 791 635	871 840 481
SWG33 Invest AS	Oslo	58%	669 629 956	-22	424 327 540
Sum					1 580 804 866

Selskapet har i 2025 kjøpt 36 873 flere aksjer i SWG33 Invest AS. Det er også mottatt tilleggsutbytte fra SWG33 Invest AS på kr 12 775 000. Tilleggsutbyttet er ført mot kostpris på aksjene. Det er foretatt kjøpesumjusteringer på Karvesvingen 7 AS på kr -580 000.

Tilknyttet selskap

Major Eiendom AS	Oslo	50%	519 426 389	57 547 087	260 026 797
Sum					260 026 797

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	0	0	200 147 907	387 631 019
Tilknyttet selskap	0	0	37 807 421	25 599 984
Sum	0	0	237 955 328	413 231 003

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	0	0	32 323 397	0
Sum	0	0	32 323 397	0

Konsernkonto:

Selskapet hadde bankkonto i konsernkontosystem fram til slutten av 2025. Reitan Eiendom AS var eier av toppkontoen.

Andre fordringer til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 0 kr pr. 31.12.2025 og 27 229 693 kr pr. 31.12.2024. Renter er beregnet på markedsmessige vilkår.



Christiania Areal AS

Noteopplysninger 2025

Note 2 Skatt

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

	2025	2024	Endring
Andre forskjeller	-276 687	-423 854	-147 167
Sum	-276 687	-423 854	-147 167
Akkumulert fremførbart underskudd	-161 035 584	-119 778 804	41 256 779
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-161 312 271	-120 202 658	41 109 612
Utsatt skattefordel (22 %)	-35 488 700	-26 444 585	9 044 115
Årets skattekostnad		2025	2024
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-41 109 612	-52 256 308
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		-147 167	423 854
Skattepliktig inntekt		-41 256 779	-51 832 454
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-9 044 115	-11 496 388
Skattekostnad ordinært resultat		-9 044 115	-11 496 388
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		-41 109 612	-52 256 308
Beregnet skatt av resultat før skatt		-9 044 115	-11 496 388
Sum		-9 044 115	-11 496 388
Effektiv skattesats		22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		0	0
Sum betalbar skatt i balansen		0	0

Side 7

Seal ID: f1d671c8-bdec-4bb3-9d2f-6e933f8fcc5b



Christiania Areal AS	Noteopplysninger 2025
----------------------	-----------------------

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	30 000 000	1 620 030 000	-25 570	-288 818 207	1 361 186 223
Årets resultat	0	0	0	-32 065 497	-32 065 497
Utdelt utbytte	0	-145 902 894	0	0	-145 902 894
Egenkapital 31.12.2025	30 000 000	1 474 127 106	-25 570	-320 883 705	1 183 217 831

Det er i 2025 utdelt utbytte på kr 145 902 894. Utbytte er ført mot selskapets overkurs.

Note 4 Fordringer og gjeld

	2025	2024
Fordringer med forfall senere enn ett år	237 955 328	386 001 311
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	900 783 000	929 672 000
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum	900 783 000	929 672 000

Krav om avdrag oppstår ved LTV 65 %, med påfølgende årlig tilbakebetaling tilsvarende 3 % av opprinnelig lånebeløp inntil LTV 60 %. Porteføljeverdiene måles årlig.
LTV: Belåningsgrad for eiendommer pantsatt til fordel for Handelsbanken.

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld

Tomter, bygninger i DS	1 001 852 493	1 012 939 637
Internt lån mellom Karvesvingen 7 AS og Christiania Areal AS	0	23 235 853
Sum	1 001 852 493	1 036 175 490

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 000 000 består av 30 000 aksjer á kr. 1 000.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Comiles AS	30 000	100%
Sum	30 000	100%

Aksjene i selskapet ble i 2025 overdratt fra Reitan Eiendom AS til Comiles AS. Comiles AS har pr 02.03.26 endret foretaksnavn til Aspelin Reitan Eiendom Holding AS.

Side 8



Christiania Areal AS

Noteopplysninger 2025

Note 6 Antall ansatte og lønnskostnader

Christiania Areal AS har i regnskapsåret 2025 ikke hatt noen ansatte eller lønnskostnader.

Note 7 Rentesikringer

Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente og benytter ulike renteinstrumenter for å endre renten til fast rentesats. Bakgrunnen for dette er et ønske om å sikre fremtidige kontantstrømmer for selskapet, herunder å redusere risiko for renteøkninger. Sikringsforretningene gjøres ut fra et porteføljesynspunkt, slik at de enkeltstående sikringene ikke henføres til enkelte lån. Ut fra dette har det blitt gjort rentesikringer, og følgende sikringsforretninger (swap) løper i morselskapet pr 31.12.2025:

Motpart	Hovedstol	Startdato	Sluttdato	Fastrente
DnB	100 000 000	06.02.2024	06.02.2034	3,10 %
DnB	100 000 000	07.08.2024	07.08.2034	3,25 %
DnB	50 000 000	17.06.2024	17.06.2034	3,59 %

Side 9

Seal ID: f1d671c8-bdec-4bb3-9d2f-6e933f8fcc5b



Årsregnskap 2025 Christiania Areal AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 926 410 601



Resultatregnskap			
Christiania Areal AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftskostnad		9 446 811	361 099
Sum driftskostnader		9 446 811	361 099
Driftsresultat		-9 446 811	-361 099
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	22 198 333	15 775 082
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		2 207 436	599 984
Annen renteinntekt		4 547 990	2 499 381
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	323 963	6 570 464
Annen rentekostnad		58 886 312	64 199 192
Annen finanskostnad		1 406 285	0
Resultat av finansposter		-31 662 801	-51 895 208
Resultat før skattekostnad		-41 109 612	-52 256 308
Skattekostnad på resultat	2	-9 044 115	-11 496 388
ÅRSRESULTAT		-32 065 497	-40 759 920
Overføringer			
Overført til udekket tap	3	32 065 497	40 759 920
Sum overføringer		-32 065 497	-40 759 920



Balanse			
Christiania Areal AS			
Eiendeler	Note	31.12.2025	31.12.2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	35 488 700	26 444 585
Sum immaterielle eiendeler		35 488 700	26 444 585
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1	1 580 804 866	1 590 766 995
Lån til foretak i samme konsern	1, 4	200 147 907	360 401 326
Investeringer i tilknyttet selskap	1	260 026 797	260 026 797
Lån til tilknyttet selskap	1, 4	37 807 421	25 599 984
Sum finansielle anleggsmidler		2 078 786 991	2 236 795 102
Sum anleggsmidler		2 114 275 691	2 263 239 687
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		42 348	154 582
Konsernfordringer	1	0	27 229 693
Sum fordringer		42 348	27 384 275
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 034 783	242 701
Sum omløpsmidler		11 077 131	27 626 976
Sum eiendeler		2 125 352 822	2 290 866 663



Balanse			
Christiania Areal AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2025	31.12.2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	30 000 000	30 000 000
Overkurs	3	1 474 127 106	1 620 030 000
Annen innskutt egenkapital	3	-25 570	-25 570
Sum innskutt egenkapital		<u>1 504 101 536</u>	<u>1 650 004 430</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	-320 883 705	-288 818 207
Sum opptjent egenkapital		<u>-320 883 705</u>	<u>-288 818 207</u>
Sum egenkapital		<u>1 183 217 831</u>	<u>1 361 186 223</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	900 783 000	929 672 000
Langsiktig konserngjeld	1, 4	32 323 397	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>933 106 397</u>	<u>929 672 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 028 594	8 441
Sum kortsiktig gjeld		<u>9 028 594</u>	<u>8 441</u>
Sum gjeld		<u>942 134 991</u>	<u>929 680 441</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 125 352 822</u>	<u>2 290 866 663</u>
Trondheim , 12.03.2026 Styret i Christiania Areal AS			
Trond Fredrik Mellingsæter styreleder	Jørn Egil Andreassen styremedlem	Stine Hostad styremedlem	
Christiania Areal AS			Side 4



Christiania Areal AS

Noteopplysninger 2025

Regnskapsprinsipper

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

Det utarbeides ikke konsernregnskap for Christiania Areal AS konsern ihht. unntaksregelen i Regnskapsloven §3-7. Konsernet inngår i konsernregnskapet til Aspelin Reitan Eiendom AS.

Konsernregnskap utarbeides av Aspelin Reitan Eiendom Holding AS. Aspelin Reitan Eiendom Holding AS har hovedkontor på Vulkan i Oslo og konsernregnskapet kan fås ved å henvende seg der.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Aksjer i datterselskap

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

Fordringer

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

Fortsatt drift

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

Side 5



Christiania Areal AS	Noteopplysninger 2025
-----------------------------	------------------------------

Note 1 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balansført verdi
Datterselskap					
Grønlandskvartalene AS	Oslo	100%	162 575 902	-6 790 744	284 636 845
Karvesvingen 7 AS	Oslo	100%	631 803 142	24 791 635	871 840 481
SWG33 Invest AS	Oslo	58%	669 629 956	-22	424 327 540
Sum					1 580 804 866

Selskapet har i 2025 kjøpt 36 873 flere aksjer i SWG33 Invest AS. Det er også mottatt tilleggsutbytte fra SWG33 Invest AS på kr 12 775 000. Tilleggsutbyttet er ført mot kostpris på aksjene. Det er foretatt kjøpesumjusteringer på Karvesvingen 7 AS på kr -580 000.

Tilknyttet selskap

Major Eiendom AS	Oslo	50%	519 426 389	57 547 087	260 026 797
Sum					260 026 797

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	0	0	200 147 907	387 631 019
Tilknyttet selskap	0	0	37 807 421	25 599 984
Sum	0	0	237 955 328	413 231 003

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	0	0	32 323 397	0
Sum	0	0	32 323 397	0

Konsernkonto:

Selskapet hadde bankkonto i konsernkontosystem fram til slutten av 2025. Reitan Eiendom AS var eier av toppkontoen.

Andre fordringer til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 0 kr pr. 31.12.2025 og 27 229 693 kr pr. 31.12.2024. Renter er beregnet på markedsmessige vilkår.



Christiania Areal AS

Noteopplysninger 2025

Note 2 Skatt

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

	2025	2024	Endring
Andre forskjeller	-276 687	-423 854	-147 167
Sum	-276 687	-423 854	-147 167
Akkumulert fremførbart underskudd	-161 035 584	-119 778 804	41 256 779
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-161 312 271	-120 202 658	41 109 612
Utsatt skattefordel (22 %)	-35 488 700	-26 444 585	9 044 115
Årets skattekostnad		2025	2024
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-41 109 612	-52 256 308
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		-147 167	423 854
Skattepliktig inntekt		-41 256 779	-51 832 454
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-9 044 115	-11 496 388
Skattekostnad ordinært resultat		-9 044 115	-11 496 388
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		-41 109 612	-52 256 308
Beregnet skatt av resultat før skatt		-9 044 115	-11 496 388
Sum		-9 044 115	-11 496 388
Effektiv skattesats		22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		0	0
Sum betalbar skatt i balansen		0	0

Side 7



Christiania Areal AS	Noteopplysninger 2025
----------------------	-----------------------

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	30 000 000	1 620 030 000	-25 570	-288 818 207	1 361 186 223
Årets resultat	0	0	0	-32 065 497	-32 065 497
Utdelt utbytte	0	-145 902 894	0	0	-145 902 894
Egenkapital 31.12.2025	30 000 000	1 474 127 106	-25 570	-320 883 705	1 183 217 831

Det er i 2025 utdelt utbytte på kr 145 902 894. Utbytte er ført mot selskapets overkurs.

Note 4 Fordringer og gjeld

	2025	2024
Fordringer med forfall senere enn ett år	237 955 328	386 001 311
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	900 783 000	929 672 000
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum	900 783 000	929 672 000

Krav om avdrag oppstår ved LTV 65 %, med påfølgende årlig tilbakebetaling tilsvarende 3 % av opprinnelig lånebeløp inntil LTV 60 %. Porteføljeverdiene måles årlig.
LTV: Belåningsgrad for eiendommer pantsatt til fordel for Handelsbanken.

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld

Tomter, bygninger i DS	1 001 852 493	1 012 939 637
Internt lån mellom Karvesvingen 7 AS og Christiania Areal AS	0	23 235 853
Sum	1 001 852 493	1 036 175 490

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 000 000 består av 30 000 aksjer á kr. 1 000.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Comiles AS	30 000	100%
Sum	30 000	100%

Aksjene i selskapet ble i 2025 overdratt fra Reitan Eiendom AS til Comiles AS. Comiles AS har pr 02.03.26 endret foretaksnavn til Aspelin Reitan Eiendom Holding AS.



Christiania Areal AS

Noteopplysninger 2025

Note 6 Antall ansatte og lønnskostnader

Christiania Areal AS har i regnskapsåret 2025 ikke hatt noen ansatte eller lønnskostnader.

Note 7 Rentesikringer

Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente og benytter ulike renteinstrumenter for å endre renten til fast rentesats. Bakgrunnen for dette er et ønske om å sikre fremtidige kontantstrømmer for selskapet, herunder å redusere risiko for renteøkninger. Sikringsforretningene gjøres ut fra et porteføljesynspunkt, slik at de enkeltstående sikringene ikke henføres til enkelte lån. Ut fra dette har det blitt gjort rentesikringer, og følgende sikringsforretninger (swap) løper i morselskapet pr 31.12.2025:

Motpart	Hovedstol	Startdato	Sluttdato	Fastrente
DnB	100 000 000	06.02.2024	06.02.2034	3,10 %
DnB	100 000 000	07.08.2024	07.08.2034	3,25 %
DnB	50 000 000	17.06.2024	17.06.2034	3,59 %

Side 9