



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Alf Martin Ulven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 08.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	10	8 559 295	7 646 476
Sum inntekter		8 559 295	7 646 476
Kostnader			
Varekostnad		5 006	1 828 807
Lønnskostnad	1	1 240 226	917 915
Avskrivning av driftsmidler	4	562 006	698 806
Annen driftskostnad	1	5 479 884	8 456 488
Sum kostnader		7 287 122	11 902 017
Driftsresultat		1 272 173	-4 255 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		188 978	
Annen renteinntekt		695 146	211 243
Annen finansinntekt		4 541 478	4 738 874
Sum finansinntekter		5 425 602	4 950 117
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		430 782	102 285 046
Annen rentekostnad		3 194 538	2 426 737
Annen finanskostnad		2 599	14 328
Sum finanskostnader		3 627 918	104 726 110
Netto finans		1 797 683	-99 775 994
Ordinært resultat før skattekostnad		3 069 856	-104 031 534
Skattekostnad på ordinært resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 069 856	-104 031 534
Årsresultat		3 069 856	-104 031 534
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 069 856	-104 031 534
Totalresultat		3 069 856	-104 031 534



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			4 000 000
Udekket tap			-108 031 534
Overført til/fra annen egenkapital		3 069 856	
Sum overføringer og disponeringer	7	3 069 856	-104 031 534



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	1 436 224	7 643 389
Maskiner og anlegg	4, 5		
Helikoptre	5	1 929 600	2 251 200
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4, 5	3 418 856	3 465 166
Sum varige driftsmidler		6 784 680	13 359 754
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	19 942 099	19 912 099
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	9	62 589 907	57 491 278
Investeringer i tilknyttet selskap	3		500 100
Investeringer i aksjer og andeler		49 899	49 899
Andre langsiktige fordringer		5 147 484	5 179 552
Sum finansielle anleggsmidler		87 729 388	83 132 928
Sum anleggsmidler		94 514 068	96 492 683
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under oppføring	5		
Fordringer			
Kundefordringer	5	11 878 910	1 175 456
Andre kortsiktige fordringer		1 549 490	2 494 370
Konsernfordringer	9	188 978	
Sum fordringer		13 617 378	3 669 826
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	582 678	2 921 951
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		582 678	2 921 951



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		14 200 056	6 591 777
SUM EIENDELER		108 714 124	103 084 460
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8, 11	2 975 000	2 975 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	7	255 431 887	255 431 887
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		258 406 887	258 406 887
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	204 052 460	207 122 315
Sum opptjent egenkapital		-204 052 460	-207 122 315
Sum egenkapital		54 354 428	51 284 572
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	33 527 595	34 614 557
Øvrig langsiktig gjeld		8 750 000	8 750 000
Sum annen langsiktig gjeld		42 277 595	43 364 557
Sum langsiktig gjeld		42 277 595	43 364 557
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 117 839	1 209 008
Leverandørgjeld		1 276 411	1 060 540
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter		139 873	19 038



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen kortsiktig gjeld		9 547 979	6 146 746
Sum kortsiktig gjeld		12 082 101	8 435 331
Sum gjeld		54 359 697	51 799 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 714 124	103 084 460



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 829720

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Alf Martin Ulven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 18.10.2021



Organisasjonsnr: 987 702 583
KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	10	8 559 295	7 646 476
Sum inntekter		8 559 295	7 646 476
Kostnader			
Varekostnad		5 006	1 828 807
Lønnskostnad	1	1 240 226	917 915
Avskrivning av driftsmidler	4	562 006	698 806
Annen driftskostnad	1	5 479 884	8 456 488
Sum kostnader		7 287 122	11 902 017
Driftsresultat		1 272 173	-4 255 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		188 978	
Annen renteinntekt		695 146	211 243
Annen finansinntekt		4 541 478	4 738 874
Sum finansinntekter		5 425 602	4 950 117
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		430 782	102 285 046
Annen rentekostnad		3 194 538	2 426 737
Annen finanskostnad		2 599	14 328
Sum finanskostnader		3 627 918	104 726 110
Netto finans		1 797 683	-99 775 994
Ordinært resultat før skattekostnad		3 069 856	-104 031 534
Skattekostnad på ordinært resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 069 856	-104 031 534
Årsresultat		3 069 856	-104 031 534
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 069 856	-104 031 534
Totalresultat		3 069 856	-104 031 534
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			4 000 000
Udekket tap			-108 031 534
Overført til/fra annen egenkapital		3 069 856	



Sum overføringer og disponeringer	7	3 069 856	-104 031 534
--------------------------------------	---	-----------	--------------



Organisasjonsnr: 987 702 583
KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	4, 5	1 436 224	7 643 389
Maskiner og anlegg	4, 5		
Helikoptre	5	1 929 600	2 251 200
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4, 5	3 418 856	3 465 166
Sum varige driftsmidler		6 784 680	13 359 754
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	19 942 099	19 912 099
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	9	62 589 907	57 491 278
Investeringer i tilknyttet selskap	3		500 100
Investeringer i aksjer og andeler		49 899	49 899
Andre langsiktige fordringer		5 147 484	5 179 552
Sum finansielle anleggsmidler		87 729 388	83 132 928
Sum anleggsmidler		94 514 068	96 492 683
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under oppføring	5		
Fordringer			
Kundefordringer	5	11 878 910	1 175 456
Andre kortsiktige fordringer		1 549 490	2 494 370
Konsernfordringer	9	188 978	
Sum fordringer		13 617 378	3 669 826
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	582 678	2 921 951
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		582 678	2 921 951



Sum omløpsmidler		14 200 056	6 591 777
SUM EIENDELER		108 714 124	103 084 460
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8, 11	2 975 000	2 975 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	7	255 431 887	255 431 887
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		258 406 887	258 406 887
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	204 052 460	207 122 315
Sum opptjent egenkapital		-204 052 460	-207 122 315
Sum egenkapital		54 354 428	51 284 572
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	33 527 595	34 614 557
Øvrig langsiktig gjeld		8 750 000	8 750 000
Sum annen langsiktig gjeld		42 277 595	43 364 557
Sum langsiktig gjeld		42 277 595	43 364 557
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	1 117 839	1 209 008
Leverandørgjeld		1 276 411	1 060 540
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter		139 873	19 038
Annen kortsiktig gjeld		9 547 979	6 146 746
Sum kortsiktig gjeld		12 082 101	8 435 331
Sum gjeld		54 359 697	51 799 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 714 124	103 084 460



Organisasjonsnr: 987 702 583
KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
3.00



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kristiania Eiendomsforvaltning AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kristiania Eiendomsforvaltning AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Kristen Elstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 61E08-M7QBT-7HXZN-408E3-EYOES-HHZX6



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."

Kristen Elstad

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-262183

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-09-03 13:59:28Z



Kristen Elstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-262183

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-09-03 13:59:28Z



Penneo Dokumentnøkkel: 61E08-M7QBT-7HXZN-408E3-EYOES-HHZX6

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/validate>



Årsregnskap 2020

Kristiania Eiendomsforvaltning AS

Penneo Dokumentnøkkel: ME/OB-T7TSJ-3YEMM-W1F2O-LXIED-B10T7

Org.nr. : 987 702 583



Resultatregnskap Kristiania Eiendomsforvaltning AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	10	8 559 295	7 646 476
Sum driftsinntekter		8 559 295	7 646 476
Varekostnad		5 006	1 828 807
Lønnskostnad	1	1 240 226	917 915
Avskrivning av driftsmidler	4	562 006	698 806
Annen driftskostnad	1	5 479 884	8 456 488
Sum driftskostnader		7 287 122	11 902 017
Driftsresultat		1 272 173	-4 255 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		188 978	0
Annen renteinntekt		695 146	211 243
Annen finansinntekt		4 541 478	4 738 874
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		430 782	102 285 046
Annen rentekostnad		3 194 538	2 426 737
Annen finanskostnad		2 599	14 328
Resultat av finansposter		1 797 683	-99 775 994
Ordinært resultat før skattekostnad		3 069 856	-104 031 534
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
Årsresultat		3 069 856	-104 031 534
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	-108 031 534
Tilleggsutbytte		0	4 000 000
Overført til/ fra annen egenkapital		3 069 856	0
Sum overføringer	7	3 069 856	-104 031 534

Penneo Dokumentnøkkel: ME/OB-T7TSJ-3YEMM-W1F2O-LXIED-B1077

**Balanse****Kristiania Eiendomsforvaltning AS**

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	1 436 224	7 643 389
Helikoptre	5	1 929 600	2 251 200
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4, 5	3 418 856	3 465 166
Sum varige driftsmidler		6 784 680	13 359 754
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3	19 942 099	19 912 099
Lån til foretak i samme konsern	9	62 589 907	57 491 278
Investeringer i tilknyttet selskap	3	0	500 100
Investeringer i aksjer og andeler		49 899	49 899
Andre langsiktige fordringer		5 147 484	5 179 552
Sum finansielle anleggsmidler		87 729 388	83 132 928
Sum anleggsmidler		94 514 068	96 492 683
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	11 878 910	1 175 456
Andre kortsiktige fordringer		1 549 490	2 494 370
Konsernfordringer	9	188 978	0
Sum fordringer		13 617 378	3 669 826
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	582 678	2 921 951
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		582 678	2 921 951
Sum omløpsmidler		14 200 056	6 591 777
Sum eiendeler		108 714 124	103 084 460

Penneo Dokumentnøkkel: MEJOB-T7TSJ-3YEMM-W1F2O-LXIED-B10T7



Balanse

Kristiania Eiendomsforvaltning AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8, 11	2 975 000	2 975 000
Overkurs	7	255 431 887	255 431 887
Sum innskutt egenkapital		258 406 887	258 406 887
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	7	-204 052 460	-207 122 315
Sum opptjent egenkapital		-204 052 460	-207 122 315
Sum egenkapital		54 354 428	51 284 572
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	33 527 595	34 614 557
Øvrig langsiktig gjeld		8 750 000	8 750 000
Sum annen langsiktig gjeld		42 277 595	43 364 557
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 117 839	1 209 008
Leverandørgjeld		1 276 411	1 060 540
Skyldig offentlige avgifter		139 873	19 038
Annen kortsiktig gjeld		9 547 979	6 146 746
Sum kortsiktig gjeld		12 082 101	8 435 331
Sum gjeld		54 359 697	51 799 888
Sum egenkapital og gjeld		108 714 124	103 084 460

Oslo

Styret i Kristiania Eiendomsforvaltning AS

Alf Martin Ulven
Styreleder/ daglig leder

Lisa Marianne Ulven
Nestleder

Per Martin Ulven
Styremedlem

Pennco Dokumentnøkkel: ME\JOB-T7TSJ-3YEMM-W1F2O-LXIED-B1077



Noter til regnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings og råderett. Erfaringsstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

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.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/ forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/ konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående

Kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer



Noter til regnskapet 2020

For kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer brukes markedsverdi prinsippet. Verdien i balansen tilsvarende markedsverdien av investeringene pr. 31.12. Mottatte utdelinger, og realiserede og urealiserede gevinster/ tap, resultatføres som finansposter.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjoner

Premier til innskuddsbasert pensjonsordning organisert gjennom livsforsikringsselskap kostnadsføres den perioden innskuddet gjelder og inngår blant lønnskostnader i resultatregnskapet. Pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordning for selskapets ansatte balanseføres ikke. Forpliktelser eller pensjonsmidler knyttet til kollektiv forsikret pensjonsordning balanseføres ikke.

Skatt

Skatteskutten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som salgsinntekter og varekostnad.

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta, som ikke er sikret ved bruk av terminkontrakter, balanseføres til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som driftsinntekter og varekostnad.

Garantier, servicearbeid og reklamasjoner

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter/ salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garanti-reparasjoner. Beløpet balanseføres under annen kortsiktig gjeld og inntektsføres lineært over garanti- og serviceperioden.

Penneo Dokumentnøkkel: MEJOB-T7TSJ-3YEMM-W1F2O-LXIED-B107



Noter til regnskapet 2020

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	991 973	720 078
Arbeidsgiveravgift	243 669	194 045
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	4 583	3 792
Sum	1 240 226	917 915

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 3 3

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Styrehonorar	0	0
Annen godtgjørelse	650 536	0
Sum	650 536	0

OTP

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller ikke kravene i denne lov.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 244 622,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon inkludert	244 622
bistand årsoppgjør	
Sum honorar til revisor	244 622

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 069 856	-104 031 534
Permanente forskjeller	847 069	101 975 882
Endring i midlertidige forskjeller	-1 429 892	6 067 718
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 487 033	-4 012 066
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-41 575	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	41 575	0

Kristiania Eiendomsforvaltning AS

Side 7

Penneo Dokumentnøkkel: ME/OB-T7TSJ-3YEMM-W1F2O-LXIED-B10T7



Noter til regnskapet 2020

Sum betalbar skatt i balansen	0	0
--------------------------------------	----------	----------

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-287 693	-689 616	-401 923
Fordringer	-75 913 631	-74 086 711	1 826 919
Gevinst – og tapskonto	4 716 341	3 358 346	-1 357 995
Avsetninger mv	0	-1 496 894	-1 496 894
Sum	-71 484 982	-72 914 875	-1 429 892
Akkumulert fremførbart underskudd	-37 843 900	-40 330 933	-2 487 033
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	109 328 882	109 527 471	198 588
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	-3 718 337	-3 718 337
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-818 034	-818 034

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

Note 3 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor / stemmeandel	Eier- andel	Årets resultat	Annen EK pr. 31.12	Bokført verdi
Toscana Holding AS	Oslo	79 %	-419 654	-6 480 947	0
Festningen Kino AS	Oslo	100 %	-16 615	-7 310 468	0
Kungbäck Fastigheter AB	Sverige	100 %	1 043 519	1 362 413	17 743 805
Artech Sverige AB	Sverige	100 %	10 387	-3 545 823	2 168 294
West Africa Helicopters Ltd	Ghana	100 %	0	0	0
Hellerudsletta Eiendom Holding AS*	Oslo	42 %	0	0	0
Oil Eater AS	Fredrikstad	35 %	0	0	0
Lattix AS	Oslo	100 %	147 402	30 000	30 000
Sum			617 637	-15 974 825	19 912 099

Selskapet faller inn under reglene for små foretak og konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskapslovens § 3-2, 4. ledd. *Ikke mottatte regnskap ved avleggelse av regnskapet for 2020.



Noter til regnskapet 2020

Note 4 Varige driftsmidler

	Eiendom	Maskiner, inventar og transportmidl.	Kunst	Helikopter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	7 643 389	3 644 946	769 900	14 161 520	26 219 755
Tilgang	1 436 224	1 477 296	0	0	2 913 520
Avgang	-7 643 389	-1 250 000	-52 000	0	-8 945 389
Anskaffelseskost 31.12	1 436 224	3 872 242	717 900	14 161 520	20 187 886
Akk. av-/ nedskrivninger 31.12	0	-1 171 286	0	-12 231 920	-13 403 206
Balanseført verdi 31.12	1 436 224	2 700 956	717 900	1 929 600	6 784 680
Årets avskrivninger	0	240 406	0	321 600	562 006
Avskrivningssats	0 %	0 %	0 %	0 %	
Avskrivningsplan	Saldo	Lineær	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	0 år	5 år	5 år	10 år	
Endring i avskrivningsplan					

Note 5 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 527 595	34 614 557
Øvrig langsiktig gjeld	8 750 000	8 750 000
Sum	42 277 595	43 364 557
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2020	2019
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	1 436 224	7 643 389
Helikopter	1 929 600	2 251 200
Aksjer	9 582	14 582
Salgspant bil	0	1 162 956
Sum	3 375 406	11 072 127
Eiendeler er i tillegg stillet som sikkerhet for		
Kausjonsansvar eksternt	25 200 000	25 200 000
Kausjonsansvar datter	15 000 000	15 000 000
Sum	40 200 000	40 200 000



Noter til regnskapet 2020

Note 6 Bankinnskudd

	2020	2019
Bundne skattetrekkmidler	4	8

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	2 975 000	255 431 887	-207 122 315	51 284 572
Årets resultat			3 069 856	3 069 856
Pr 31.12	2 975 000	255 431 887	-204 052 460	54 354 428

Note 8 Antall aksjer, aksjeeiere m.m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	2 975	2 975 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Alf Ulven	950	95 %
Astrid Ulven	50	5 %
Sum	1 000	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder

Alf Ulven	styrets leder	950
Astrid Ulven	styremedlem	5

Note 9 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapets transaksjoner med nærstående parter	2020	2019
--	------	------

Salg av varer og tjenester:

Salg av varer:		
Langsiktige fordringer datterselskap	68 474 208	63 432 397

Salg av tjenester:

Kristiania Eiendomsforvaltning AS		Side 10
-----------------------------------	--	---------

Penneo Dokumentnøkkel: MEJOB-T7TSJ-3YEMM-W1F2O-LXIED-B10T7



Noter til regnskapet 2020

Kjøp av varer og tjenester:

Kjøp av varer:

Note 10 Salgsinntekter

Per virksomhetsområde	2020	2019
Salgsinntekt	-110 742	-1 355 777
Andre driftsinntekter	-5 281 911	-4 673 376
Sum	-5 392 654	-6 029 154

Geografisk fordeling	2020	2019
Norge	-5 392 654	-6 029 154
Sverige	0	0
Andre land	0	0
Sum	-5 392 654	-6 029 154

Note 11 Fortsatt drift

Styret bedømmer forutsetningene for fortsatt drift som god da det er store verdier i egen balanse og underliggende selskaper.

Penneo Dokumentnøkkel: ME/OB-T7TSJ-3YEMM-W1F2O-LXIED-B1077



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."

Alf Martin Ulven

Daglig leder

På vegne av: Kristiania Eiendomsforvaltning AS

Serienummer: 9578-5999-4-1329623

IP: 194.69.xxx.xxx

2021-08-29 20:23:14Z



Alf Martin Ulven

Styreleder

På vegne av: Kristiania Eiendomsforvaltning AS

Serienummer: 9578-5999-4-1329623

IP: 194.69.xxx.xxx

2021-08-29 20:23:14Z



Lisa Marianne Ulven

Styremedlem

På vegne av: Kristiania Eiendomsforvaltning AS

Serienummer: 9578-5999-4-3847611

IP: 84.213.xxx.xxx

2021-08-30 06:15:07Z



Per Martin Ulven

Styremedlem

På vegne av: Kristiania Eiendomsforvaltning AS

Serienummer: 9578-5999-4-3438082

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-08-30 09:29:55Z



Penneo Dokumentnøkkel: MEJOB-T7TSJ-3YEMM-W1F2O-LXIED-B10T7

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/validate>