



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 046 570  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CHRISTINEDAL AS  
Forretningsadresse: c/o Hans Gulseth  
Camilla Colletts vei 8  
0258 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: FORMUESFORVALTNING FORRETNINGSFØRSEL AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.07.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 30.07.2023





## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 223 590	2 783 271
Avkastning på finansinvesteringer	1	88 020	1 859 363
Leieinntekt		6 953	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 318 563</b>	<b>4 642 634</b>
<b>Kostnader</b>			
Provisjon Utleiemegleren		268 165	274 590
Lønnskostnad	2	645	1 306
Avskrivning	3	26 050	22 500
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 339 333	
Annen driftskostnad		1 630 105	1 837 642
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 264 298</b>	<b>2 136 038</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>54 265</b>	<b>2 506 595</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		17 699 115	
Annen renteinntekt		94 642	138 117
Verdiendring av markedsbaserte finansielle omløpsmidler		471 670	-2 489 264
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 265 427</b>	<b>-2 351 147</b>
Annen rentekostnad		2 506 131	1 453 802
Annen finanskostnad			173 359
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 506 131</b>	<b>1 627 161</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 759 296</b>	<b>-3 978 308</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>15 813 561</b>	<b>-1 471 713</b>
Skattekostnad på resultat	4		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>15 813 561</b>	<b>-1 471 713</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>15 813 561</b>	<b>-1 471 713</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>15 813 561</b>	<b>-1 471 713</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>15 813 561</b>	<b>-1 471 713</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5, 5	1 150 000	2 300 000
Konsernbidrag	5		
Avsatt til annen egenkapital		14 663 561	
Overført fra annen egenkapital	5		-3 771 713
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>15 813 561</b>	<b>-1 471 713</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	68 013 291	77 535 528
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3	1 472 670	1 498 720
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>69 485 961</b>	<b>79 034 248</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	1 385 786	1 385 786
Investeringer i aksjer og andeler	7	2 470 723	1 500 000
Andre langsiktige fordringer	8, 9	3 271 805	2 344 005
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 128 314</b>	<b>5 229 791</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 614 275</b>	<b>84 264 039</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		178 841	35 093
Krav på innbetaling av selskapskapital	10	18 238 503	485 670
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 417 344</b>	<b>520 763</b>
<b>Investeringer</b>			
Omløpsaksjer og -aksjefond	11	20 573 615	20 486 132
Andeler i deltakerligende selskaper	11	44 927	44 866
Obligasjoner og pengemarkedsfond	11	4 289 028	4 759 814
<b>Sum investeringer</b>		<b>24 907 570</b>	<b>25 290 812</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 170 352	5 835 614
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 170 352</b>	<b>5 835 614</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>49 495 266</b>	<b>31 647 189</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>126 109 541</b>	<b>115 911 229</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		101 117	101 117
Overkurs	5	1 611 990	1 611 990
Annen innskutt egenkapital	5	4 350 000	4 350 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 063 107</b>	<b>6 063 107</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	37 394 667	22 731 105
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>37 394 667</b>	<b>22 731 105</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>43 457 774</b>	<b>28 794 212</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	50 000 000	50 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	309 675	1 043 902
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>50 309 675</b>	<b>51 043 902</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>50 309 675</b>	<b>51 043 902</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	10	17 699 115	16 128 041
Leverandørgjeld		132 909	100 190
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		11 872	11 838
Utbytte		1 150 000	2 300 000
Annen kortsiktig gjeld		13 348 196	17 533 046
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 342 092</b>	<b>36 073 114</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>82 651 767</b>	<b>87 117 016</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>126 109 541</b>	<b>115 911 229</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 615415

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 046 570  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CHRISTINEDAL AS  
Forretningsadresse: c/o Hans Gulseth  
Camilla Colletts vei 8  
0258 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: FORMUESFORVALTNING FORRETNINGSFØRSEL AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.07.2023

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.07.2023

---

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: 950 046 570  
CHRISTINEDAL AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 223 590	2 783 271
Avkastning på finansinvesteringer	1	88 020	1 859 363
Leieinntekt		6 953	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 318 563</b>	<b>4 642 634</b>
<b>Kostnader</b>			
Provisjon Utleiemegleren		268 165	274 590
Lønnskostnad	2	645	1 306
Avskrivning	3	26 050	22 500
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 339 333	
Annen driftskostnad		1 630 105	1 837 642
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 264 298</b>	<b>2 136 038</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>54 265</b>	<b>2 506 595</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		17 699 115	
Annen renteinntekt		94 642	138 117
Verdiendring av markedsbaserte finansielle omløpsmidler		471 670	-2 489 264
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 265 427</b>	<b>-2 351 147</b>
Annen rentekostnad		2 506 131	1 453 802
Annen finanskostnad			173 359
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 506 131</b>	<b>1 627 161</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 759 296</b>	<b>-3 978 308</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på resultat</b>	4	<b>15 813 561</b>	<b>-1 471 713</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>15 813 561</b>	<b>-1 471 713</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>15 813 561</b>	<b>-1 471 713</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>15 813 561</b>	<b>-1 471 713</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>15 813 561</b>	<b>-1 471 713</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5, 5	1 150 000	2 300 000
Konsernbidrag	5		
Avsatt til annen egenkapital		14 663 561	
Overført fra annen egenkapital	5		-3 771 713
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>15 813 561</b>	<b>-1 471 713</b>



Organisasjonsnr: 950 046 570  
CHRISTINEDAL AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	68 013 291	77 535 528
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	3	1 472 670	1 498 720
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>69 485 961</b>	<b>79 034 248</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	1 385 786	1 385 786
Investeringer i aksjer og andeler	7	2 470 723	1 500 000
Andre langsiktige fordringer	8, 9	3 271 805	2 344 005
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 128 314</b>	<b>5 229 791</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 614 275</b>	<b>84 264 039</b>

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		178 841	35 093
Krav på innbetaling av selskapskapital	10	18 238 503	485 670
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 417 344</b>	<b>520 763</b>

#### Investeringer

Omløpsaksjer og -aksjefond	11	20 573 615	20 486 132
Andeler i deltakerligende selskaper	11	44 927	44 866
Obligasjoner og pengemarkedsfond	11	4 289 028	4 759 814
<b>Sum investeringer</b>		<b>24 907 570</b>	<b>25 290 812</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		6 170 352	5 835 614
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 170 352</b>	<b>5 835 614</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>49 495 266</b>	<b>31 647 189</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>126 109 541</b>	<b>115 911 229</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		101 117	101 117
Overkurs	5	1 611 990	1 611 990
Annen innskutt egenkapital	5	4 350 000	4 350 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 063 107</b>	<b>6 063 107</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	37 394 667	22 731 105
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>37 394 667</b>	<b>22 731 105</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>43 457 774</b>	<b>28 794 212</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	50 000 000	50 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	309 675	1 043 902
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>50 309 675</b>	<b>51 043 902</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>50 309 675</b>	<b>51 043 902</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	10	17 699 115	16 128 041
Leverandørgjeld		132 909	100 190
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		11 872	11 838
Utbytte		1 150 000	2 300 000
Annen kortsiktig gjeld		13 348 196	17 533 046
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 342 092</b>	<b>36 073 114</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>82 651 767</b>	<b>87 117 016</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>126 109 541</b>	<b>115 911 229</b>



Organisasjonsnr: 950 046 570  
CHRISTINEDAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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.



# SIGNICAT

Årsregnskap 2022 - Christinedal AS  
Årsregnskap 2022 - Christinedal AS  
Årsregnskap 2022 - Christinedal AS

**Signers:**

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Gulseth, Hans Fredrik	BANKID_MOBILE	2023-07-07 21:36
Gulseth, Synne Irene	BANKID_MOBILE	2023-07-07 11:37
Gulseth, Jan-Fredrik	BANKID	2023-07-07 17:05

**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

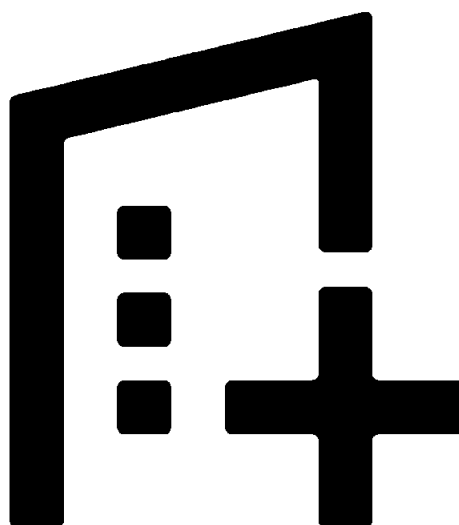


# Årsregnskap 2022

---

## Christinedal AS

org. nr. 950 046 570



Utarbeidet av Formue Accounting AS



## Christinedal AS

### RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Salgsinntekt		3 223 590	2 783 271
Avkastning på finansinvesteringer	1	88 020	1 859 363
Leieinntekt		6 953	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTEK</b>		<b>3 318 563</b>	<b>4 642 634</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Provisjon Utleiemegleren		(268 165)	(274 590)
Lønnskostnad	2	(645)	(1 306)
Avskrivning	3	(26 050)	(22 500)
Nedskrivning	3	(1 339 333)	0
Annen driftskostnad		(1 630 105)	(1 837 642)
<b>SUM DRIFTSKOSTNAD</b>		<b>(3 264 298)</b>	<b>(2 136 038)</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>54 265</b>	<b>2 506 595</b>
<b>FINANSPOSTER</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		17 699 115	0
Annen renteinntekt		94 642	138 117
Verdiendring av markedsbaserte finansielle omløpsmidler		471 670	(2 489 264)
Annen rentekostnad		(2 506 131)	(1 453 802)
Annen finanskostnad		0	(173 359)
<b>SUM FINANSPOSTER</b>		<b>15 759 296</b>	<b>(3 978 308)</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>15 813 561</b>	<b>(1 471 713)</b>
Skattekostnad på resultat	4	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>15 813 561</b>	<b>(1 471 713)</b>
<b>DISPONERING (DEKNING) AV ÅRSRESULTATET</b>			
Foreslått utbytte	5	0	2 300 000
Tilleggsutbytte	5	1 150 000	0
Avsatt til annen egenkapital		14 663 561	0
Overført fra annen egenkapital	5	0	3 771 713
<b>SUM DISPONERT (DEKKET)</b>		<b>15 813 561</b>	<b>(1 471 713)</b>



## Christinedal AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	68 013 291	77 535 528
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3	1 472 670	1 498 720
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>69 485 961</b>	<b>79 034 248</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	1 385 786	1 385 786
Investeringer i aksjer og andeler	7	2 470 723	1 500 000
Andre langsiktige fordringer	8, 9	3 271 805	2 344 005
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 128 314</b>	<b>5 229 791</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>76 614 275</b>	<b>84 264 039</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		178 841	35 093
Fordring på selskap i samme konsern	10	18 238 503	485 670
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 417 344</b>	<b>520 763</b>
<b>Finansielle omløpsmidler</b>			
Omløpsaksjer og -aksjefond	11	20 573 615	20 486 132
Andeler i deltakerligende selskaper	11	44 927	44 866
Obligasjoner og pengemarkedsfond	11	4 289 028	4 759 814
<b>Sum finansielle omløpsmidler</b>		<b>24 907 570</b>	<b>25 290 812</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 170 352	5 835 614
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>49 495 266</b>	<b>31 647 189</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>126 109 541</b>	<b>115 911 229</b>



## Christinedal AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		101 117	101 117
Overkurs	5	1 611 990	1 611 990
Annen innskutt egenkapital	5	4 350 000	4 350 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 063 107</b>	<b>6 063 107</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	37 394 667	22 731 105
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>37 394 667</b>	<b>22 731 105</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>43 457 774</b>	<b>28 794 212</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	50 000 000	50 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	309 675	1 043 902
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>50 309 675</b>	<b>51 043 902</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	10	17 699 115	16 128 041
Leverandørgjeld		132 909	100 190
Skyldige offentlige avgifter		11 872	11 838
Utbytte		1 150 000	2 300 000
Annen kortsiktig gjeld		13 348 196	17 533 046
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 342 092</b>	<b>36 073 114</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>82 651 767</b>	<b>87 117 016</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>126 109 541</b>	<b>115 911 229</b>

Oslo, 07.07.2023

Hans Fredrik Gulseth  
Styrets Leder/Daglig Leder

Jan-Fredrik Gulseth  
Styremedlem

Synne Irene Gulseth  
Styremedlem



## Christinedal AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2022

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

#### Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Investeringer i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter

Kortsiktige plasseringer (aksjer, andeler mv. vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. For verdipapirer som er en del av en veldiversifisert portefølje med innslag av ulike aktivaklasser der porteføljen forvaltes samlet med hensyn på risiko og avkastning, benyttes laveste verdisprinsipp samlet for porteføljen.

#### Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Inntektsføring av avkastning på investeringer

Avkastning på investering i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter, samt mottatt utbytte og andre utdelinger, inngår i avkastning på finansinvesteringer under driftsinntekter. Avkastning inkluderer både realiserte og urealiserte resultatførte beløp, renter på obligasjoner og pengemarkedsfond og valutaendringer knyttet til investeringer. Negativ avkastning (resultatførte tap og nedskrivning) kommer til fradrag. Netto negativ avkastning inngår i negativ avkastning på finansinvesteringer under driftskostnader.

#### Investeringer i datterselskap

Investeringer i datterselskap verdsettes til anskaffelseskost. De ordinære vurderingsreglene for anleggsmidler benyttes. Utbytte medtas i resultatregnskapet når det er avsatt i datterselskapet.



## Christinedal AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2022

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skattefordel er i samsvar med god regnskapsskikk for små foretak unnlatt balanseført.

#### Konsernregnskap

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap i samsvar med god regnskapsskikk for små foretak og Rskl §3-2.

#### NOTE 1 SAMMENSLÅTTE POSTER

<b>Positiv / Negativ avkastning finansinvesteringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Mottatt utbytte / renter obligasjoner og pengemarkedsfond	21 035	12 820
Realisert gevinst / tap finansinvesteringer	66 985	1 769 544
Agio / disagio (urealisert og realisert)	0	77 000
<b>Sum</b>	<b>88 020</b>	<b>1 859 363</b>

#### NOTE 2 LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSE MM

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Arbeidsgiveravgift	645	619
<b>Sum</b>	<b>645</b>	<b>619</b>

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0 årsverk.



## Christinedal AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2022

#### NOTE 3 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	77 535 528	28 990	65 290
Tilgang kjøpte driftsmidler	7 174 332	0	0
Avgang solgte driftsmidler	15 357 238	0	0
<b>= Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>69 352 622</b>	<b>28 990</b>	<b>65 290</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22		19 200	39 290
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.22	1 339 332	0	0
<b>= Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>68 013 290</b>	<b>9 790</b>	<b>26 000</b>
Årets ordinære avskrivninger		9 600	8 200
Økonomisk levetid		3 år	3-5 år

	Transportmidler	Kunst	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	41 287	1 409 943	79 081 038
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	7 174 332
Avgang solgte driftsmidler	0	0	15 357 238
<b>= Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>41 287</b>	<b>1 409 943</b>	<b>70 611 300</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	14 350	0	72 790
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.22	0	0	1 339 332
<b>= Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>26 937</b>	<b>1 409 943</b>	<b>69 485 960</b>
Årets ordinære avskrivninger	8 200	0	26 000
Økonomisk levetid	5 år	0%	



## Christinedal AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2022

#### NOTE 4 SKATT

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</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	15 813 561	-1 471 713
Permanente forskjeller	-18 291 515	720 909
Endring i midlertidige forskjeller	1 507 983	12 146
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-969 971</b>	<b>-738 658</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-1 337 323	6 755	1 344 078
Gevinst – og tapskonto	-28 801	135 104	163 905
<b>Sum</b>	<b>-1 366 124</b>	<b>141 859</b>	<b>1 507 983</b>

Aksjer og andre verdipapirer	-412 500	0	412 500
Andeler	118 586	86 577	-32 009
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 889 048	-8 919 077	969 971
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	11 549 086	8 690 642	-2 858 444
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

<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.



## Christinedal AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2022

#### NOTE 5 EGENKAPITAL

Egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
01.01.2022	101 117	1 611 990	4 350 000	22 731 105	28 794 212
Årets resultat	0	0		15 813 561	15 813 561
Tilleggsutbytte				-1 150 000	-1 150 000
<b>31.12.2022</b>	<b>101 117</b>	<b>1 611 990</b>	<b>4 350 000</b>	<b>37 394 667</b>	<b>43 457 774</b>

#### NOTE 6 DATTERSELSKAP, TS OG FKV

	Kontor-kommune	Eier-andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
<b>DS/FKV/TS</b>				
Kampen AS	Oslo	100,0%	1 298 408	1 298 408
Sopranos 1-6 DA		99,0%	87 378	87 378
<b>Sum</b>			<b>1 385 786</b>	<b>1 385 786</b>

Datterselskap er unnlatt fra konsolidering i henhold til regnskapsloven §3-2, 4. ledd.

#### NOTE 7 LANGSIKTIGE VERDIPAPIRER

	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
<b>Anleggsmidler</b>		
Abu Dhabi Real Development AS (K)	293 906	
Black Sea Property AS	9 207 390	884 109
Blue Bay Club AS	450 000	
JSEM AS	1 586 614	1 586 614
<b>Sum</b>	<b>11 537 910</b>	<b>2 470 723</b>



## Christinedal AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2022

#### NOTE 8 FORDRING PÅ STYRETS MEDLEMMER

Selskapet har ytt lån til styrets medlemmer med kr 2 226 805.

Lånet har rentesats tilsvarende normrente/0,72 og lånet tilbakebetales med avdrag over 15 år.

#### NOTE 9 FORDRINGER OG GJELD

	2022	2021
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>		
Andre langsiktige fordringer	3 811 193	2 829 675
<b>Sum</b>	<b>3 811 193</b>	<b>2 829 675</b>
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	50 000 000	50 000 000
<b>Sum</b>	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
Fast eiendom	60 000 000	50 000 000
<b>Sum</b>	<b>60 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

Det er tinglyst en pantobligasjon på kr. 60 000 000 i selskapets faste eiendommer i Oslo kommune som sikkerhet for lånet.

Christinedal har stilt kausjonisterklæring for gjelden i CAVA pålydende 21,75 MNOK.

#### NOTE 10 MELLOMVÆRENDE MED KONSERN- OG TILKNYTTETE SELSKAP

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	18 238 503	485 670
<b>Sum</b>	<b>18 238 503</b>	<b>485 670</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	17 699 115	16 128 041
<b>Sum</b>	<b>17 699 115</b>	<b>16 128 041</b>



## Christinedal AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2022

#### NOTE 11 INVESTERINGER I AKSJER, ANDELER OG ANDRE FINANSIELLE INSTRUMENTER

<b>Investeringer</b>	<b>Anskaffelses kost</b>	<b>Balanseført verdi 31.12.2022</b>	<b>Virkelig verdi 31.12.2022</b>	<b>Uinnkalt ansvar*)</b>
Omløpsaksjer og -aksjefond	20 986 115	20 573 615	24 076 506	2 192 106
Andeler i deltakerlignede selskaper	44 927	44 927	76 685	48 450
Obligasjoner og pengemarkedsfond	4 289 028	4 289 028	4 300 332	0
<b>Sum</b>	<b>25 320 070</b>	<b>24 907 570</b>	<b>28 453 523</b>	<b>2 240 556</b>

\*) Uinnkalt ansvar er på tidspunktet for avleggelse av regnskapet.



Til generalforsamlingen i Christinedal AS

**RSM Norge AS**

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vikå, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Christinedal AS som viser et overskudd på NOK 15 813 561. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/IS a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2022 for Christinedal AS



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

Oslo, 7. juli 2023  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor