



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

### 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, 03.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	2 159 228	35 427
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 159 228</b>	<b>35 427</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 159 228</b>	<b>-35 427</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	8 601 933	2 483 270
Annen renteinntekt		34 798	4
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 636 731</b>	<b>2 483 274</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	31 417 466	2 319 158
Annen rentekostnad	3	27 265 746	2 257 583
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>58 683 212</b>	<b>4 576 741</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-50 046 481</b>	<b>-2 093 467</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-52 205 709</b>	<b>-2 128 894</b>
Skattekostnad på resultat	4	-11 466 401	-473 982
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-40 739 308</b>	<b>-1 654 912</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-40 739 308</b>	<b>-1 654 912</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-40 739 308</b>	<b>-1 654 912</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-40 739 308</b>	<b>-1 654 912</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-39 000 000	
Udekket tap		-1 739 308	-1 654 912
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>-40 739 308</b>	<b>-1 654 912</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	940 383	473 982
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>940 383</b>	<b>473 982</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	1 741 828 070	324 932 845
Lån til foretak i samme konsern	2	252 848 543	140 927 985
Investeringer i tilknyttet selskap	6	310 026 797	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 304 703 410</b>	<b>465 860 830</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 305 643 793</b>	<b>466 334 812</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 472 454	
Konsernfordringer	2	50 000 000	43 551 048
<b>Sum fordringer</b>		<b>51 472 454</b>	<b>43 551 048</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 204 697	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 204 697</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>58 677 151</b>	<b>43 551 048</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 364 320 944</b>	<b>509 885 860</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	300 000	300 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overkurs	5	199 730 000	199 730 000
Annen innskutt egenkapital	5	-25 570	-25 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 004 430</b>	<b>200 004 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	3 394 220	1 654 912
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 394 220</b>	<b>-1 654 912</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>196 610 210</b>	<b>198 349 518</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	991 500 000	311 500 000
Langsiktig konserngjeld	2	1 149 881 132	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 141 381 132</b>	<b>311 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 141 381 132</b>	<b>311 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig konserngjeld	2	19 198 458	
Annen kortsiktig gjeld		7 131 144	36 342
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 329 602</b>	<b>36 342</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 167 710 734</b>	<b>311 536 342</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 364 320 944</b>	<b>509 885 860</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 364094

**Enheten**

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

**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: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

**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, 27.04.2023



Organisasjonsnr: 926 410 601  
CHRISTIANIA AREAL AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	2 159 228	35 427
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 159 228</b>	<b>35 427</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 159 228</b>	<b>-35 427</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	8 601 933	2 483 270
Annen renteinntekt		34 798	4
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 636 731</b>	<b>2 483 274</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	31 417 466	2 319 158
Annen rentekostnad	3	27 265 746	2 257 583
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>58 683 212</b>	<b>4 576 741</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-50 046 481</b>	<b>-2 093 467</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-52 205 709</b>	<b>-2 128 894</b>
Skattekostnad på resultat	4	-11 466 401	-473 982
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-40 739 308</b>	<b>-1 654 912</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-40 739 308</b>	<b>-1 654 912</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-40 739 308</b>	<b>-1 654 912</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-40 739 308</b>	<b>-1 654 912</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-39 000 000	
Udekket tap		-1 739 308	-1 654 912
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>-40 739 308</b>	<b>-1 654 912</b>



Organisasjonsnr: 926 410 601  
CHRISTIANIA AREAL AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2022	2021
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	940 383	473 982
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>940 383</b>	<b>473 982</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	1 741 828 070	324 932 845
Lån til foretak i samme konsern	2	252 848 543	140 927 985
Investeringer i tilknyttet selskap	6	310 026 797	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 304 703 410</b>	<b>465 860 830</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 305 643 793</b>	<b>466 334 812</b>
--------------------------	--	----------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		1 472 454	
Konsernfordringer	2	50 000 000	43 551 048
<b>Sum fordringer</b>		<b>51 472 454</b>	<b>43 551 048</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		7 204 697	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 204 697</b>	

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>58 677 151</b>	<b>43 551 048</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 364 320 944</b>	<b>509 885 860</b>
----------------------	--	----------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 7	300 000	300 000
Overkurs	5	199 730 000	199 730 000
Annen innskutt egenkapital	5	-25 570	-25 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 004 430</b>	<b>200 004 430</b>

##### Opptjent egenkapital



Udekket tap	5	3 394 220	1 654 912
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 394 220</b>	<b>-1 654 912</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>196 610 210</b>	<b>198 349 518</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	991 500 000	311 500 000
Langsiktig konserngjeld	2	1 149 881 132	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 141 381 132</b>	<b>311 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 141 381 132</b>	<b>311 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig konserngjeld	2	19 198 458	
Annen kortsiktig gjeld		7 131 144	36 342
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 329 602</b>	<b>36 342</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 167 710 734</b>	<b>311 536 342</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 364 320 944</b>	<b>509 885 860</b>



Organisasjonsnr: 926 410 601  
CHRISTIANIA AREAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



 BankID Signing  
Ketil Jøssund  
2023-03-17

 BankID Signing  
Trond Fredrik Mellingsæter  
2023-03-17

 BankID Signing  
Jørn Egil Andreassen  
2023-03-17

# Årsregnskap

**2022**

**Christiania Areal AS**



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Christiania Areal AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftskostnad	1	2 159 228	35 427
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 159 228</b>	<b>35 427</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 159 228</b>	<b>-35 427</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	8 601 933	2 483 270
Annen renteinntekt		34 798	4
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	31 417 466	2 319 158
Annen rentekostnad	3	27 265 746	2 257 583
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-50 046 481</b>	<b>-2 093 467</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-52 205 709</b>	<b>-2 128 894</b>
Skattekostnad på resultat	4	-11 466 401	-473 982
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b><u>-40 739 308</u></b>	<b><u>-1 654 912</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag		39 000 000	0
Overført til udekket tap		1 739 308	1 654 912
<b>Sum overføringer</b>	<b>5</b>	<b>-40 739 308</b>	<b>-1 654 912</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Christiania Areal AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	940 383	473 982
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>940 383</b>	<b>473 982</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	1 741 828 070	324 932 845
Lån til foretak i samme konsern	2	252 848 543	140 927 985
Investeringer i tilknyttet selskap	6	310 026 797	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 304 703 410</b>	<b>465 860 830</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 305 643 793</b>	<b>466 334 812</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 472 454	0
Konsernfordringer	2	50 000 000	43 551 048
<b>Sum fordringer</b>		<b>51 472 454</b>	<b>43 551 048</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 204 697	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>58 677 151</b>	<b>43 551 048</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>2 364 320 944</u></b>	<b><u>509 885 860</u></b>
<b>Christiania Areal AS</b>		<b>Side 2</b>	



<b>Balanse</b>			
<b>Christiania Areal AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	300 000	300 000
Overkurs	5	199 730 000	199 730 000
Annen innskutt egenkapital	5	-25 570	-25 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 004 430</b>	<b>200 004 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	-3 394 220	-1 654 912
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 394 220</b>	<b>-1 654 912</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>196 610 210</b>	<b>198 349 518</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	991 500 000	311 500 000
Langsiktig konserngjeld	2	1 149 881 132	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 141 381 132</b>	<b>311 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konserngjeld	2	19 198 458	0
Annen kortsiktig gjeld		7 131 144	36 342
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 329 602</b>	<b>36 342</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 167 710 734</b>	<b>311 536 342</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>2 364 320 944</u></b>	<b><u>509 885 860</u></b>
Trondheim , 17.03.2023 Styret i Christiania Areal AS			
<hr/> Trond Fredrik Mellingsæter styreleder	<hr/> Jørn Egil Andreassen styremedlem	<hr/> Ketil Jøssund styremedlem	
<b>Christiania Areal AS</b>			<b>Side 3</b>



## Noter Christiania Areal AS

### Endring av foretaksnavn

Selskapet endret 05.04.2022 foretaksnavn fra Grønlandskvartalet Eiendomsinvest AS til Christiania Areal AS.

### Konsernregnskap

Christiania Areal AS inngår i konsernet til Reitan Eiendom AS, som har utarbeidet konsernregnskap. Odd Reitan Private Holding AS er det ultimate morselskap med forretningsadresse Lade Gaard, 7041 Trondheim.

### 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.

### Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapskikk for små foretak.

### Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

### Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for forventede tap.

### Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. I stedet for å vise årets skattemessige disposisjoner brutto i regnskapet, bokføres skatteeffekten som en del av årets skattekostnad. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas utsatt skattefordel i balansen i hht. god regnskapskikk.

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter innteksføres.

### Konsernkontoordning

Selskapet inngår i konsernkontoordning hvor Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Reitan Eiendom AS er morselskapet til Christiania Areal AS.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende.



## Note 1 Ansatte, godtgjørelse, honorarer m.v.

Ved regnskapsårets slutt hadde selskapet ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret og det er ikke ytet lån eller sikkerhetstillelse til fordel for styrets medlemmer.

Det er for 2022 utbetalt kr 11 188 inkl mva til selskapets revisor. Det er ikke ytt bistand utover ordinær revisjon.

## Note 2 Transaksjoner og mellomværende med nærstående

Selskapet kjøper forretningsforsøltjenester fra Reitan Eiendom AS. Honoraret er fastsatt ut fra markedsmessige vilkår. Det er for 2022 fakturert kr 21 200 ekskl. mva i honorar.

Selskapet har i 2022 mottatt konsemlbidrag på kr 50 000 000 fra mor.

	2022	2021
<b>Langsiktig fordring på konsernselskap</b>		
Langsiktig fordring på Grønlandskvartalene AS	145 577 593	140 927 985
Langsiktig fordring på Karvesvingen 7 AS	107 270 950	-
<b>Sum langsiktig fordring på konsernselskaper</b>	<b>252 848 543</b>	<b>140 927 985</b>

Lånene forrentes med markedsrente.

	2022	2021
<b>Kortsiktig fordring på konsernselskap</b>		
Kortsiktig fordring på Reitan Eiendom AS	-	43 551 048
Mottatt konsemlbidrag fra Reitan Eiendom AS	50 000 000	-
<b>Sum kortsiktig fordring på konsernselskaper</b>	<b>50 000 000</b>	<b>43 551 048</b>

	2022	2021
<b>Langsiktig gjeld til konsernselskap</b>		
Langsiktig gjeld til Retian Eiendom AS	1 149 881 132	-
<b>Sum langsiktig gjeld konsernselskap</b>	<b>1 149 881 132</b>	<b>-</b>

Lånet forrentes med markedsrente.

	2022	2021
<b>Kortsiktig gjeld til konsernselskap</b>		
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	19 198 458	-
<b>Sum kortsiktig gjeld til konsernselskap</b>	<b>19 198 458</b>	<b>-</b>

Saldo består av saldo i konsemlkonto i Handelsbanken. Beløpet belastes med markedsrente.

## Note 3 Langsiktig gjeld/pantstillelser

	2022	2021
<b>Bokført gjeld som er sikret ved pant:</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	991 500 000	311 500 000

	2022	2021
<b>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld</b>		
Pant i fast eiendom	1 001 556 394	337 986 704
Pant i interallån mellom Karvesvingen 7 AS og Christiania Areal AS	1 009 304 993	-
<b>Sum pantstillelser</b>	<b>2 010 861 387</b>	<b>337 986 704</b>

Deler av gjelden har i utgangspunktet utløp i 2023, men det planlegges refinansiering. Lånet klassifiseres derfor som langsiktig gjeld pr 31.12.2022.

## Note 4 Skatt

	2022	2021
<b>Årets skattekostnad:</b>		
Betalbar skatt	-	-
Skatteeffekt av mottatt konsemlbidrag	-11 000 000	-
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-466 401	-473 982
<b>Negativ skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-11 466 401</b>	<b>-473 982</b>

	2022	2021
<b>Betalbar skatt i årets skattekostnad:</b>		
Ordinært resultat før skatt	-52 205 709	-2 128 894
Permanente forskjeller	85 704	-25 570
Endring underskudd til fremføring	2 120 005	2 154 464
Mottatt konsemlbidrag	50 000 000	-
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	2022	2021
<b>Betalbar skatt på årets resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	2022	2021
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt i skattekostnaden	-	-
Skattevirkning av konsemlbidrag	-	-
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	2022	2021	Endring
<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:</b>			
Underskudd til fremføring	-4 274 469	-2 154 464	-2 120 005
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel</b>	<b>-4 274 469</b>	<b>-2 154 464</b>	<b>-2 120 005</b>
Utsatt skatt, 22%	-940 383	-473 982	-466 401



## Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Udekket tap	Annen innskudd egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2021	300 000	199 730 000	-1 654 912	-25 570	198 349 518
Årets resultat			-40 739 308	-	-40 739 308
Mottatt konsernbidrag			39 000 000		39 000 000
Egenkapital 31.12.2022	300 000	199 730 000	-3 394 220	-25 570	196 610 210

## Note 6 Datterselskaper og tilknyttede selskaper

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier/stemme andel	Aksjekapital i selskapet	Balanseført verdi i regnskapet	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Grønlandskvartalene AS	Oslo	100,00 %	2 000 000	324 636 845	2 718 980	171 543 530
Kravesvningen 7 AS	Oslo	100,00 %	500 000	898 481 227	10 316 568	572 553 702
SWG33 Invest AS	Oslo	57,51 %	73 400 000	518 709 998	57	691 650 000
Sum				1 741 828 070		

Christiania Areal AS har i 2022 kjøpt 100% av aksjene i Karvesvningen 7 AS og 57,51% av aksjene i SWG33 Invest AS.

Aksjene i SWG33 Invest AS er kjøpt av Reitan Eiendom AS og er finansiert med selgerkreditt fra mor. Selgerkreditten inngår i langsiktig gjeld mot konsernselskap pr 31.12.22.

Tilknyttede selskap	Forretnings- kontor	Eier/stemme andel	Aksjekapital i selskapet	Balanseført verdi i regnskapet	Konsernets resultat	Konsernets egenkapital
Major Eiendom AS	Oslo	50,0 %	3 000 000	310 026 797	1 298 707	621 328 009

Christiania Areal AS har i 2022 kjøpt 50% av aksjene i Major Eiendom AS.

## Note 7 Aksjer, Aksjeeiere

Selskapets aksjonærer	Aksjer	Pålydende per aksje	%
Reitan Eiendom AS	30 000	10	100,00 %

## Note 8 Hendelser etter balansedagen

Det har etter balansedagen ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirseneteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Christiania Areal AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Christiania Areal AS som 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 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 konklusjon

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.

### Ledelsens 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 20. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor

Penneo document key: SCE01-D203E-F6MQQ-HEAGE-07ENT-SYEQ



# 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."

## Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 89.11.xxx.xxx

2023-03-20 16:51:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SCE01-D203E-E6MQQ-HEAGE-07E9T-SYEQ0

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



# **Årsregnskap 2022**

## **Christiania Areal AS**

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 926 410 601**



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Christiania Areal AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftskostnad	1	2 159 228	35 427
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 159 228</b>	<b>35 427</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 159 228</b>	<b>-35 427</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	8 601 933	2 483 270
Annen renteinntekt		34 798	4
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	31 417 466	2 319 158
Annen rentekostnad	3	27 265 746	2 257 583
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-50 046 481</b>	<b>-2 093 467</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-52 205 709</b>	<b>-2 128 894</b>
Skattekostnad på resultat	4	-11 466 401	-473 982
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b><u>-40 739 308</u></b>	<b><u>-1 654 912</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag		39 000 000	0
Overført til udekket tap		1 739 308	1 654 912
<b>Sum overføringer</b>	<b>5</b>	<b>-40 739 308</b>	<b>-1 654 912</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Christiania Areal AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	940 383	473 982
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>940 383</b>	<b>473 982</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	1 741 828 070	324 932 845
Lån til foretak i samme konsern	2	252 848 543	140 927 985
Investeringer i tilknyttet selskap	6	310 026 797	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 304 703 410</b>	<b>465 860 830</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 305 643 793</b>	<b>466 334 812</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 472 454	0
Konsernfordringer	2	50 000 000	43 551 048
<b>Sum fordringer</b>		<b>51 472 454</b>	<b>43 551 048</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 204 697	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>58 677 151</b>	<b>43 551 048</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>2 364 320 944</u></b>	<b><u>509 885 860</u></b>
<b>Christiania Areal AS</b>		<b>Side 3</b>	



<b>Balanse</b>			
<b>Christiania Areal AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	300 000	300 000
Overkurs	5	199 730 000	199 730 000
Annen innskutt egenkapital	5	-25 570	-25 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 004 430</b>	<b>200 004 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	-3 394 220	-1 654 912
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 394 220</b>	<b>-1 654 912</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>196 610 210</b>	<b>198 349 518</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	991 500 000	311 500 000
Langsiktig konserngjeld	2	1 149 881 132	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 141 381 132</b>	<b>311 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konserngjeld	2	19 198 458	0
Annen kortsiktig gjeld		7 131 144	36 342
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 329 602</b>	<b>36 342</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 167 710 734</b>	<b>311 536 342</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>2 364 320 944</u></b>	<b><u>509 885 860</u></b>
Trondheim , 17.03.2023 Styret i Christiania Areal AS			
<hr/> Trond Fredrik Mellingsæter styreleder	<hr/> Jørn Egil Andreassen styremedlem	<hr/> Ketil Jøssund styremedlem	
<b>Christiania Areal AS</b>			<b>Side 4</b>