



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ulven Alf Martin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 27.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 993 004	8 559 295
Annen driftsinntekt		6 250	
Sum inntekter		3 999 254	8 559 295
Kostnader			
Varekostnad		433 431	5 006
Lønnskostnad	10	1 063 351	1 240 226
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	905 016	562 006
Annen driftskostnad	10	-3 628 014	5 479 884
Sum kostnader		-1 226 216	7 287 122
Driftsresultat		5 225 470	1 272 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		20 271 223	188 978
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		35 172	
Annen renteinntekt		25 441	695 146
Annen finansinntekt		3 100	4 541 478
Sum finansinntekter		20 334 936	5 425 602
Nedskrivning av finansielle eiendeler			430 782
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		13 993 933	
Annen rentekostnad		4 964 249	3 194 538
Annen finanskostnad		-280 818	2 599
Sum finanskostnader		18 677 364	3 627 919
Netto finans		1 657 572	1 797 683
Ordinært resultat før skattekostnad		6 883 041	3 069 856
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 883 041	3 069 856
Årsresultat	8	6 883 041	3 069 856



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 883 041	3 069 856
Totalresultat		6 883 041	3 069 856
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		6 883 041	
Avsatt til annen egenkapital			3 069 856
Sum overføringer og disponeringer		6 883 041	3 069 856



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	1 436 224	1 436 224
Helikoptre	2	1 608 000	1 929 600
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	4 497 412	3 418 856
Sum varige driftsmidler	9	7 541 636	6 784 680
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	19 965 029	19 942 099
Lån til foretak i samme konsern	4	71 664 794	62 589 907
Investeringer i tilknyttet selskap	3	49 899	
Investeringer i aksjer og andeler			49 899
Andre langsiktige fordringer		5 681 353	5 147 484
Sum finansielle anleggsmidler		97 361 075	87 729 388
Sum anleggsmidler		104 902 711	94 514 068
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	5 783 155	11 878 910
Andre kortsiktige fordringer	4	825 001	1 549 490
Konsernfordringer		20 460 201	188 978
Sum fordringer	4	27 068 357	13 617 378
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 672 047	582 678
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 672 047	582 678
Sum omløpsmidler		29 740 404	14 200 056



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		134 643 115	108 714 124
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	2 975 000	2 975 000
Overkurs	8	255 431 887	255 431 887
Sum innskutt egenkapital		258 406 887	258 406 887
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	197 169 417	204 052 460
Sum opptjent egenkapital		-197 169 417	-204 052 460
Sum egenkapital		61 237 470	54 354 428
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 9	27 768 086	33 527 595
Langsiktig konserngjeld	4, 9		8 750 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 768 086	42 277 595
Sum langsiktig gjeld		27 768 086	42 277 595
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 117 839
Leverandørgjeld	4	605 836	1 276 411
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		358 951	139 873
Annen kortsiktig gjeld	4	44 672 773	9 547 979
Sum kortsiktig gjeld	4	45 637 559	12 082 101
Sum gjeld		73 405 645	54 359 697
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		134 643 115	108 714 124



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	9		
Pantstillelser	9		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 918535

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ulven Alf Martin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 07.09.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 987 702 583
KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 993 004	8 559 295
Annen driftsinntekt		6 250	
Sum inntekter		3 999 254	8 559 295
Kostnader			
Varekostnad		433 431	5 006
Lønnskostnad	10	1 063 351	1 240 226
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	905 016	562 006
Annen driftskostnad	10	-3 628 014	5 479 884
Sum kostnader		-1 226 216	7 287 122
Driftsresultat		5 225 470	1 272 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		20 271 223	188 978
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		35 172	
Annen renteinntekt		25 441	695 146
Annen finansinntekt		3 100	4 541 478
Sum finansinntekter		20 334 936	5 425 602
Nedskrivning av finansielle eiendeler			430 782
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		13 993 933	
Annen rentekostnad		4 964 249	3 194 538
Annen finanskostnad		-280 818	2 599
Sum finanskostnader		18 677 364	3 627 919
Netto finans		1 657 572	1 797 683
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	6 883 041	3 069 856
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 883 041	3 069 856
Årsresultat	8	6 883 041	3 069 856
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 883 041	3 069 856



Totalresultat	6 883 041	3 069 856
Overføringer og disponeringer		
Udekket tap	6 883 041	
Avsatt til annen egenkapital		3 069 856
Sum overføringer og disponeringer	6 883 041	3 069 856



Organisasjonsnr: 987 702 583
KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2	1 436 224	1 436 224
Helikoptre	2	1 608 000	1 929 600
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2	4 497 412	3 418 856
Sum varige driftsmidler	9	7 541 636	6 784 680
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	19 965 029	19 942 099
Lån til foretak i samme			
konsern	4	71 664 794	62 589 907
Investeringer i			
tilknyttet selskap	3	49 899	
Investeringer i aksjer og			
andeler			49 899
Andre langsiktige			
fordringer		5 681 353	5 147 484
Sum finansielle		97 361 075	87 729 388
anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		104 902 711	94 514 068
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	5 783 155	11 878 910
Andre kortsiktige			
fordringer	4	825 001	1 549 490
Konsernfordringer		20 460 201	188 978
Sum fordringer	4	27 068 357	13 617 378
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.	6	2 672 047	582 678
Sum bankinnskudd,			
kontanter og lignende		2 672 047	582 678
Sum omløpsmidler		29 740 404	14 200 056
SUM EIENDELER		134 643 115	108 714 124



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	2 975 000	2 975 000
Overkurs	8	255 431 887	255 431 887
Sum innskutt egenkapital		258 406 887	258 406 887

Opptjent egenkapital

Udekket tap	8	197 169 417	204 052 460
Sum opptjent egenkapital		-197 169 417	-204 052 460

Sum egenkapital 61 237 470 54 354 428

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 9	27 768 086	33 527 595
Langsiktig konserngjeld	4, 9		8 750 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 768 086	42 277 595
Sum langsiktig gjeld		27 768 086	42 277 595

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner			1 117 839
Leverandørgjeld	4	605 836	1 276 411
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		358 951	139 873
Annen kortsiktig gjeld	4	44 672 773	9 547 979
Sum kortsiktig gjeld	4	45 637 559	12 082 101
Sum gjeld		73 405 645	54 359 697

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 134 643 115 108 714 124

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	9
Pantstillelser	9



Organisasjonsnr: 987 702 583
KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

9

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
3.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Kristiania Eiendomsforvaltning AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 987 702 583



Resultatregnskap			
Kristiania Eiendomsforvaltning AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	3 993 004	8 559 295
Annen driftsinntekt		6 250	0
Sum driftsinntekter		3 999 254	8 559 295
Varekostnad		433 431	5 006
Lønnskostnad	10	1 063 351	1 240 226
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler ²		905 016	562 006
Annen driftskostnad	10	-3 628 014	5 479 884
Sum driftskostnader		-1 226 216	7 287 122
Driftsresultat		5 225 470	1 272 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		20 271 223	188 978
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		35 172	0
Annen renteinntekt		25 441	695 146
Annen finansinntekt		3 100	4 541 478
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	430 782
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		13 993 933	0
Annen rentekostnad		4 964 249	3 194 538
Annen finanskostnad		-280 818	2 599
Resultat av finansposter		1 657 572	1 797 683
Ordinært resultat før skattekostnad		6 883 041	3 069 856
Ordinært resultat		6 883 041	3 069 856
Årsresultat	8	6 883 041	3 069 856
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		6 883 041	0
Avsatt til annen egenkapital		0	3 069 856
Sum overføringer		6 883 041	3 069 856

Utarbeidet av ECIT



Balanse			
Kristiania Eiendomsforvaltning AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	1 436 224	1 436 224
Helikoptre	2	1 608 000	1 929 600
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	4 497 412	3 418 856
Sum varige driftsmidler	9	7 541 636	6 784 680
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	19 965 029	19 942 099
Lån til foretak i samme konsern	4	71 664 794	62 589 907
Investeringer i tilknyttet selskap	3	49 899	0
Investeringer i aksjer og andeler		0	49 899
Andre langsiktige fordringer		5 681 353	5 147 484
Sum finansielle anleggsmidler		97 361 075	87 729 388
Sum anleggsmidler		104 902 711	94 514 068
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4	5 783 155	11 878 910
Andre kortsiktige fordringer	4	825 001	1 549 490
Kortsikte fordringer på selskap i samme konsern		20 460 201	188 978
Sum fordringer	4	27 068 357	13 617 378
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 672 047	582 678
Sum omløpsmidler		29 740 404	14 200 056
Sum eiendeler		134 643 115	108 714 124

Utarbeidet av ECIT



Balanse			
Kristiania Eiendomsforvaltning AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	2 975 000	2 975 000
Overkurs	8	255 431 887	255 431 887
Sum innskutt egenkapital		258 406 887	258 406 887
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-197 169 417	-204 052 460
Sum opptjent egenkapital		-197 169 417	-204 052 460
Sum egenkapital		61 237 470	54 354 428
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 9	27 768 086	33 527 595
Øvrig langsiktig gjeld	4, 9	0	8 750 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 768 086	42 277 595
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	1 117 839
Leverandørgjeld	4	605 836	1 276 411
Skyldig offentlige avgifter		358 951	139 873
Annen kortsiktig gjeld	4	44 672 773	9 547 979
Sum kortsiktig gjeld	4	45 637 559	12 082 101
Sum gjeld		73 405 645	54 359 697
Sum egenkapital og gjeld		134 643 115	108 714 124

30.06.2022
Styret i Kristiania Eiendomsforvaltning AS

_____ Ulven Alf Martin styreleder/daglig leder	_____ Lisa Marianne Ulven nestleder	_____ Per Martin Ulven styremedlem
--	---	--

Utarbeidet av ECIT



Note1 Regnskapsprinsipper

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

Valuta

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

Driftsinntekter

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

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

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

Fordringer

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

Utarbeidet av ECIT



Pensjonsforpliktelser

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

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner, inventar og transportmidler	Kunst
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	1 436 224	3 872 242	717 900
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		2 876 050	
- Avgang i året		1 214 078	
= Anskaffelseskost 31.12.21	1 436 224	5 534 214	717 900
Akkumulerte avskrivninger 01.01.21		1 171 286	
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21		1 754 702	
= Bokført verdi 31.12.21	1 436 224	3 779 512	717 900
Årets ordinære avskrivninger		583 416	
Økonomisk levetid		5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	

	Helikoptre	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	14 161 520	19 016 600
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		2 876 050
- Avgang i året		1 214 078
= Anskaffelseskost 31.12.21	14 161 520	20 678 572
Akkumulerte avskrivninger 01.01.21	12 231 920	13 403 206
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	12 553 520	13 136 936
= Bokført verdi 31.12.21	1 608 000	7 541 636
Årets ordinære avskrivninger	321 600	905 016
Økonomisk levetid	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	



Note 3 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS					
Artech Sverige AB	Sverige	100,0%	2 168 294	2 255 856	467 524
Festningen Kino AS	Oslo	100,0%		132 613	1 627 698
Frydenlund Utvikling AS	Oslo	100,0%	22 930	22 930	21 626 938
Hellerudsletta Eiendom Holding AS	Oslo	41,6%			
Kungbäck Fastigheter AB	Sverige	100,0%	17 743 805	1 328 633	25 089
Lattix AS	Oslo	100,0%	30 000	-485 455	-515 455
Norse Eiendom AS	Oslo	49,9%	49 899	1 976 745	2 843 032
Toscana Holding AS	Oslo	65,2%		-4 824 034	-596 951
West Africa Helicopters Ltd	Ghana	100,0%			
Sum			20 014 928	407 288	25 477 875

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden. Selskapet faller inn under reglene for små foretak og konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskaplovens §3-2, 4. ledd. Egenkapital og resultat for datterselskapene i Sverige er oppgitt i SEK.

Note 4 Mellomværende med nærstående parter

	2021	2020
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	71 664 794	71 664 794
Andre kortsiktige fordringer konsern	20 460 201	188 978
Sum	92 124 995	71 853 772
Gjeld		
Lån fra personlig aksjonær	15 839 951	4 954 768
Annen kortsiktig gjeld konsern	28 704 088	0
Sum	44 544 038	4 954 768

På lån fra personlig aksjonærer det kostnadsført renter med kr 750 000 i 2021.



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
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	6 883 041	3 069 854
Permanente forskjeller	7 524 619	847 068
Endring i midlertidige forskjeller	1 847 853	-1 429 892
Anvendelse av fremførbart underskudd	-16 255 513	-2 487 033
Skattepliktig inntekt	0	-3
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-4 459 669	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	4 459 669	0
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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-376 269	-287 693	88 576
Fordringer	-76 729 635	-75 913 631	816 004
Gevinst – og tapskonto	3 773 068	4 716 341	943 273
Sum	-73 332 836	-71 484 983	1 847 853
Akkumulert fremførbart underskudd	-21 588 387	-37 843 900	-16 255 513
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	94 921 223	109 328 883	14 407 660
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 6 Bundne midler

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 27 740 pr 31.12.



Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kristiania Eiendomsforvaltning AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	2 975,0	2 975 000
Sum	1 000		2 975 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Ulven Alf Martin	950	95,0
Ulven Astrid Therese	50	5,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0

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

Navn	Verv	Ordinære
Ulven Alf Martin	styreleder/daglig leder	950
Totalt antall aksjer		950

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2021	2 975 000	255 431 887	-204 052 460	54 354 427
Årets resultat			6 883 041	6 883 041
Pr. 31.12.2021	2 975 000	255 431 887	-197 169 419	61 237 468



Note 9 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	27 768 086	33 527 595
Øvrig langsiktig gjeld	0	8 750 000
Sum	27 768 086	42 277 595
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	1 436 224	1 436 224
Helikopter	1 608 000	1 929 600
Driftstilbehør	0	9 582
Sum	3 044 224	3 375 406
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

Utarbeidet av ECIT



Note 10 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	808 452	991 973
Arbeidsgiveravgift	227 139	243 669
Andre ytelser	27 760	4 583
Sum	1 063 351	1 240 225

Selskapet har i 2021 sysselsatt 3 årsverk.

Note 11 Fortsatt drift

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



BDO AS
Storgata 18
1776 Halden

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kristiania Eiendomsforvaltning AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kristiania Eiendomsforvaltning AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

BDO AS

Jørn Løken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PWBYO-2NY3J-P50VG-JEY6-K8FGY-CT4OK



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."

Jørn Løken

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-318966

IP: 161.12.xxx.xxx

2022-09-01 11:41:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PNBYO-2NY3J-P50VG-JEY6-K8FGY-CT4OK

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>