



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	917 153 213
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	CHRISTIANIA BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Høybråtenveien 79 1088 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	Raymond Andre Hansen Orfjell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	02.09.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 17.09.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		417 920	255 000
Annen driftsinntekt			43 151
Sum inntekter		417 920	298 151
Kostnader			
Lønnskostnad	2	521 586	936 373
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	125 119	125 119
Annen driftskostnad		30 313 366	438 799
Sum kostnader		30 960 070	1 500 291
Driftsresultat		-30 542 150	-1 202 139
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			15 507 812
Annen renteinntekt		33 668	3 095
Sum finansinntekter		33 668	15 510 907
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		200 000	
Annen rentekostnad		3 267 328	2 920 540
Sum finanskostnader		3 467 328	2 920 540
Netto finans		-3 433 660	12 590 367
Resultat før skattekostnad		-33 975 811	11 388 228
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat		-33 975 811	11 388 228
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-33 975 811	11 388 227
Totalresultat		-33 975 811	11 388 227
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-22 445 350	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføring til annen egenkapital			11 388 228
Avsatt til annen egenkapital	5	-11 530 461	
Overført fra annen egenkapital	5		
Sum overføringer og disponeringer		-33 975 811	11 388 228



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	291 943	417 062
Sum varige driftsmidler		291 943	417 062
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6		200 000
Lån til foretak i samme konsern	7	25 661 218	55 266 167
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	2 634 144	2 800 302
Sum finansielle anleggsmidler		28 295 362	58 266 469
Sum anleggsmidler		28 587 305	58 683 531
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			293 443
Sum fordringer			293 443
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	-2 499	79 909
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		-2 499	79 909
Sum omløpsmidler		-2 499	373 352
SUM EIENDELER		28 584 806	59 056 883

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Aksjekapital	9	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 10		11 530 461
Udekket tap	5	22 445 350	
Sum opptjent egenkapital		-22 445 350	11 530 461
Sum egenkapital		-21 945 350	12 030 461
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 728 623	33 575 850
Sum annen langsiktig gjeld	7	36 728 623	33 575 850
Sum langsiktig gjeld		36 728 623	33 575 850
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		739 896	384 447
Skyldig offentlige avgifter		80 296	68 281
Annen kortsiktig gjeld	7	12 981 341	12 997 845
Sum kortsiktig gjeld		13 801 533	13 450 573
Sum gjeld		50 530 156	47 026 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 584 806	59 056 883



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 755182

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 153 213
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CHRISTIANIA BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Høybråtenveien 79
1088 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Raymond Andre Hansen Orfjell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.09.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 16.09.2025

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: 917 153 213
CHRISTIANIA BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		417 920	255 000
Annen driftsinntekt			43 151
Sum inntekter		417 920	298 151
Kostnader			
Lønnskostnad	2	521 586	936 373
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	125 119	125 119
Annen driftskostnad		30 313 366	438 799
Sum kostnader		30 960 070	1 500 291
Driftsresultat		-30 542 150	-1 202 139
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			15 507 812
Annen renteinntekt		33 668	3 095
Sum finansinntekter		33 668	15 510 907
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		200 000	
Annen rentekostnad		3 267 328	2 920 540
Sum finanskostnader		3 467 328	2 920 540
Netto finans		-3 433 660	12 590 367
Resultat før skattekostnad		-33 975 811	11 388 228
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat		-33 975 811	11 388 228
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-33 975 811	11 388 227
Totalresultat		-33 975 811	11 388 227
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-22 445 350	
Overføring til annen egenkapital			11 388 228
Avsatt til annen egenkapital	5	-11 530 461	
Overført fra annen egenkapital	5		



Sum overføringer og
disponeringer

-33 975 811

11 388 228



Organisasjonsnr: 917 153 213
CHRISTIANIA BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	291 943	417 062
Sum varige driftsmidler		291 943	417 062

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6		200 000
Lån til foretak i samme konsern	7	25 661 218	55 266 167
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	2 634 144	2 800 302
Sum finansielle anleggsmidler		28 295 362	58 266 469
Sum anleggsmidler		28 587 305	58 683 531

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer			293 443
Sum fordringer			293 443

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	-2 499	79 909
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		-2 499	79 909
Sum omløpsmidler		-2 499	373 352

SUM EIENDELER		28 584 806	59 056 883
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 10		11 530 461
Udekket tap	5	22 445 350	
Sum opptjent egenkapital		-22 445 350	11 530 461
Sum egenkapital		-21 945 350	12 030 461
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		36 728 623	33 575 850
Sum annen langsiktig gjeld	7	36 728 623	33 575 850
Sum langsiktig gjeld		36 728 623	33 575 850
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		739 896	384 447
Skyldig offentlige avgifter		80 296	68 281
Annen kortsiktig gjeld	7	12 981 341	12 997 845
Sum kortsiktig gjeld		13 801 533	13 450 573
Sum gjeld		50 530 156	47 026 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 584 806	59 056 883



Organisasjonsnr: 917 153 213
CHRISTIANIA BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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.



Til generalforsamlingen i Christiania Boligutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for Christiania Boligutvikling AS som viser et underskudd på kr 33 975 811. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Selskapets finansieringsavtale med bankforbindelsen har utløpt og skyldig beløp har forfalt til betaling. Selskapet og datterselskapet, Granittoppen Borettslag, har inngått avtale med bankforbindelsen om salg av datterselskapets eiendom med overtakelse pr. 27.08.2025 for å innfri den langsiktige gjelden til bankforbindelsen, jfr. note 7. Vi har pr. dags dato ikke mottatt dokumentasjon på at transaksjonene er gjennomført ennå. I tillegg har vi ikke mottatt tilstrekkelig dokumentasjon om hvordan øvrig ekstern gjeld skal innfris. Denne situasjonen indikerer at det foreligger vesentlig usikkerhet som kan skape tvil om betydning om selskapets evne til fortsatt drift, og selskapet vil derfor muligens ikke kunne realisere sine eiendeler og møte sine forpliktelser gjennom den ordinære virksomheten. Årsregnskapet gir ikke fullstendige opplysninger om denne situasjonen.

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 med forbehold.

Ledelsens 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.

Moss Revisjonskontor AS
Godkjent revisjonsbyrå/regnskapsførerselskap
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret
Bankkonto 1503.03.06098
post@mossrevisjon.no
www.mossrevisjon.no

Adresse: Midtveien 1, 1526 Moss
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no
Aurang Zeb Rauf: 92 01 57 52/rauf@mossrevisjon.no



Side 1 av 2



Penneo Dokumentnøkkel: G1CG3-A2WKV-TEPK5-65BQJ-CILCB-80JTG



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signering)

Penneo Dokumentnøkkel: G1CG3-A2WKV-TEPK5-65BQI-CILCB-80JTG



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."

Madsen, Rune

Partner

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1213916

IP: 45.85.xxx.xxx

2025-09-10 21:42:58 UTC



Madsen, Rune

Statsautorisert revisor

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1213916

IP: 45.85.xxx.xxx

2025-09-10 21:42:58 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: G1C63-A2WKV-TEPK5-65BQL-CILCB-80JTG



BankID Signing
Christian Rene Solberg
2025-09-03



BankID Signing
Raymond Andre Hansen Orjell
2025-09-03

Årsregnskap

for regnskapsåret 2024

Christiania Boligutvikling AS

Organisasjonsnummer 917 153 213

frisikt



BankID Signing
Christian Rene Solberg
2025-09-03

BankID Signing
Raymond Andre Hansen Orjell
2025-09-03

Resultatregnskap

Christiania Boligutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt		417 920	255 000
Annen driftsinntekt		0	43 151
Sum driftsinntekter		<u>417 920</u>	<u>298 151</u>
Lønnskostnad	2	521 586	936 373
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	125 119	125 119
Annen driftskostnad		30 313 366	438 799
Sum driftskostnader		<u>30 960 070</u>	<u>1 500 291</u>
Driftsresultat		<u>-30 542 150</u>	<u>-1 202 139</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	15 507 812
Annen renteinntekt		33 668	3 095
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		200 000	0
Annen rentekostnad		3 267 328	2 920 540
Resultat av finansposter		<u>-3 433 660</u>	<u>12 590 367</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-33 975 811</u>	<u>11 388 228</u>
Resultat		<u>-33 975 811</u>	<u>11 388 228</u>
Årsresultat		<u>-33 975 811</u>	<u>11 388 228</u>
Overføringer			
Overføring til annen egenkapital		0	11 388 228
Avsatt til annen egenkapital	5	-11 530 461	0
Overført til udekket tap	5	22 445 350	0
Sum overføringer		<u>-33 975 811</u>	<u>11 388 228</u>



BankID Signing
Christian Rene Solberg
2025-09-03

BankID Signing
Raymond Andre Hansen Orjell
2025-09-03

Balanse

Christiania Boligutvikling AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	291 943	417 062
Sum varige driftsmidler		<u>291 943</u>	<u>417 062</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	0	200 000
Lån til foretak i samme konsern	7	25 661 218	55 266 167
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	2 634 144	2 800 302
Sum finansielle anleggsmidler		<u>28 295 362</u>	<u>58 266 469</u>
Sum anleggsmidler		<u>28 587 305</u>	<u>58 683 531</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	293 443
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>293 443</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	-2 499	79 909
Sum omløpsmidler		<u>-2 499</u>	<u>373 352</u>
Sum eiendeler		<u>28 584 806</u>	<u>59 056 883</u>



BankID Signing
Christian Rene Solberg
2025-09-03

BankID Signing
Raymond Andre Hansen Orfjell
2025-09-03

Balanse

Christiania Boligutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 10	0	11 530 461
Udekket tap	5	-22 445 350	0
Sum opptjent egenkapital		<u>-22 445 350</u>	<u>11 530 461</u>
Sum egenkapital		<u>-21 945 350</u>	<u>12 030 461</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 728 623	33 575 850
Sum annen langsiktig gjeld	7	<u>36 728 623</u>	<u>33 575 850</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		739 896	384 447
Skyldig offentlige avgifter		80 296	68 281
Annen kortsiktig gjeld	7	12 981 341	12 997 845
Sum kortsiktig gjeld		<u>13 801 533</u>	<u>13 450 573</u>
Sum gjeld		<u>50 530 156</u>	<u>47 026 423</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>28 584 806</u>	<u>59 056 883</u>

Oslo, 02.09.2025

Styret i Christiania Boligutvikling AS

Raymond Andre Hansen Orfjell
styreleder

Christian Rene Solberg
styremedlem/daglig leder



Noter

BankID Signing
Christian Rene Solberg
2025-09-03

BankID Signing
Raymond Andre Hansen Orjell
2025-09-03

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til avrig 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

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

Fordringer

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

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Noter

BankID Signing
Christian Rene Solberg
2025-09-03

BankID Signing
Raymond Andre Hansen Orjell
2025-09-03

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	393 965	785 676
Arbeidsgiveravgift	67 080	142 064
Pensjonskostnader / OTP	42 922	0
Andre ytelser	17 619	8 633
Sum	521 586	936 373

Gjennomsnittlig antall årsverk: 1

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Biler	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24		625 593	625 593
= Anskaffelseskost 31.12.24		625 593	625 593
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24		333 649	333 649
= Bokført verdi 31.12.24		291 944	291 944
Årets ordinære avskrivninger		125 118	125 118
Økonomisk levetid		5 år	

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-33 975 811	11 388 228
Permanente forskjeller	30 200 660	-15 507 812
Endring i midlertidige forskjeller	45 043	-124 976
Skattepliktig inntekt	-3 730 108	-4 244 560

Betalbar skatt i balansen:

Noter -

sidChristiana Boligutvikling AS e 6



Noter

BankID Signing
Christian Rene Solberg
2025-09-03

BankID Signing
Raymond Andre Hansen Orjell
2025-09-03

Betalbar skatt på årets resultat	0	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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-28 360	16 683	45 043
Sum	-28 360	16 683	45 043

Akkumulert fremførbart underskudd	-15 063 790	-11 333 682	3 730 108
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	15 092 150	11 316 999	-3 775 151

Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0
-----------------------------------	----------	----------	----------

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

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.	500 000	11 530 461	0	12 030 461
Årets resultat		-11 530 461	-22 445 350	-33 975 811
Egenkapital 31.12	500 000	0	-22 445 350	-21 945 350

Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Investering	Eier andel	Anskaffelse-kost	Egen-kapital	Resultat
Granittoppen Borettslag				
	100%	200.000	-32 968 872	-36 048 015
Sum		200.000	-32 968 872	-36 048 015

I 2024 er det gjennomført en ulovfestet fusjon mellom Granittoppen Borettslag og Gjerpen B2 AS med førstnevnte som overtakende selskap. I henhold til unntaksreglene for små foretak utarbeides ikke konsernregnskap. Andelene i borettslaget er nedskrevet med kr 200 000 til antatt virkelig verdi, kr 0, pr. 31.12.2024. Fordringen på datterselskapet ikke er renteberegnet og dermed ingen interngevinst.

Noter -

sidChristiania Boligutvikling AS e 7



Noter

BankID Signing
Christian Rene Solberg
2025-09-03

BankID Signing
Raymond Andre Hansen Orjell
2025-09-03

Note 7 Fordringer og gjeld

Fordringer	2024	2023
Lån til foretak i samme konsern	25 661 218	55 432 325
Annen lån	2 634 144	2 634 144
	<u>28 295 362</u>	<u>58 066 469</u>
Gjeld sikret med pant	2024	2023
Gjeld sikret med pant	-36 352 614	-33 154 517
	<u>-36 352 614</u>	<u>-33 154 517</u>

Langsiktig konsernfordring på datterselskapet Granittoppen Borettslag er nedskrevet med kr 30 000 000 til antatt virkelig verdi. Datterselskapet har solgt sin eiendom med overtakelse i slutten av august 2025.. Selskapet har gjeld til Brocs AS (tilknyttet selskap) kr 7 521 641. Selskapet har fordring på Brocs AS kr 2 634 144. Fremtidig utbytte skal skjevdeles ved at det avregnes mot fordringen.

Bokført gjeld til bankforbindelsen har forfalt, og på grunn av mislighold av gjelden så besluttet bankforbindelsen tvangssalg av datterselskapets faste eiendom, som er stilt som sikkerhet for gjelden. Nå har datterselskapet inngått avtale om salg av eiendommen med overtakelse pr 27.08.2025, og bankforbindelsen har bekreftet at det vil oppheve tvangssalget ved at oppgjøret blir overført til seg. Differansen mellom bokført gjeld og beløpet på MNOK 24,6 vil bli bokført som gjeldsettergivelse i 2025, og dermed forbedre selskapets egenkapital.

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0.

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Christiania Boligutvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	500	1 000,0	500 000
Sum	500		500 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
--	-----------------	------------------	--------------------


Noter -

sidChristiania Boligutvikling ASE 8



Noter

 BankID Signing
Christian Rene Solberg
2025-09-03

 BankID Signing
Raymond Andre Hansen Orjell
2025-09-03

BROCS AS	200	40,0	40,0
CALDO AS	200	40,0	40,0
SUNVALLEY EIENDOMSUTVIKLING AS	100	20,0	20,0
Totalt antall aksjer	500	100,0	100,0

Note 10 Fortsatt drift

Selskapets aksjekapital er tapt. Årets underskudd og vesentligste årsak til stort udekket tap skyldes i det vesentligste årets nedskrivning på fordring på datterselskapet, Granittoppen Borettslag, med MNOK 30. Som nevnt i note 7 så vil avtalt del av gjelden til bankforbindelsen bli oppgjort i slutten av august 2025. Gjenværende balanseført gjeld, ca MNOK 11,7, vil bli ettergitt i transaksjonen og redusere udekket tap i 2025. Det er p.t. ingen pågående aktivitet i selskapet. Selskapets ledelse arbeider også med å finne løsning for resterende ekstern gjeld på ca MNOK 5. Etter styrets vurdering er fortsatt drift forsvarlig så lenge man finner en løsning på det.



Årsregnskap

for regnskapsåret 2024

Christiania Boligutvikling AS

Organisasjonsnummer 917 153 213

fråsett



Resultatregnskap

Christiania Boligutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt		417 920	255 000
Annen driftsinntekt		0	43 151
Sum driftsinntekter		<u>417 920</u>	<u>298 151</u>
Lønnskostnad	2	521 586	936 373
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	125 119	125 119
Annen driftskostnad		30 313 366	438 799
Sum driftskostnader		<u>30 960 070</u>	<u>1 500 291</u>
Driftsresultat		<u>-30 542 150</u>	<u>-1 202 139</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	15 507 812
Annen renteinntekt		33 668	3 095
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		200 000	0
Annen rentekostnad		3 267 328	2 920 540
Resultat av finansposter		<u>-3 433 660</u>	<u>12 590 367</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-33 975 811</u>	<u>11 388 228</u>
Resultat		<u>-33 975 811</u>	<u>11 388 228</u>
Årsresultat		<u>-33 975 811</u>	<u>11 388 228</u>
Overføringer			
Overføring til annen egenkapital		0	11 388 228
Avsatt til annen egenkapital	5	-11 530 461	0
Overført til udekket tap	5	22 445 350	0
Sum overføringer		<u>-33 975 811</u>	<u>11 388 228</u>



Balanse

Christiania Boligutvikling AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	291 943	417 062
Sum varige driftsmidler		<u>291 943</u>	<u>417 062</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	0	200 000
Lån til foretak i samme konsern	7	25 661 218	55 266 167
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	2 634 144	2 800 302
Sum finansielle anleggsmidler		<u>28 295 362</u>	<u>58 266 469</u>
Sum anleggsmidler		<u>28 587 305</u>	<u>58 683 531</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	293 443
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>293 443</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	-2 499	79 909
Sum omløpsmidler		<u>-2 499</u>	<u>373 352</u>
Sum eiendeler		<u>28 584 806</u>	<u>59 056 883</u>



Balanse

Christiania Boligutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 10	0	11 530 461
Udekket tap	5	<u>-22 445 350</u>	<u>0</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-22 445 350</u>	<u>11 530 461</u>
Sum egenkapital		<u>-21 945 350</u>	<u>12 030 461</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		<u>36 728 623</u>	<u>33 575 850</u>
Sum annen langsiktig gjeld	7	<u>36 728 623</u>	<u>33 575 850</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		739 896	384 447
Skyldig offentlige avgifter		80 296	68 281
Annen kortsiktig gjeld	7	<u>12 981 341</u>	<u>12 997 845</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>13 801 533</u>	<u>13 450 573</u>
Sum gjeld		<u>50 530 156</u>	<u>47 026 423</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>28 584 806</u>	<u>59 056 883</u>

Oslo, 02.09.2025

Styret i Christiania Boligutvikling AS

Raymond Andre Hansen Orfjell
styreleder

Christian Rene Solberg
styremedlem/daglig leder



Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til avrig 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

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

Fordringer

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

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Noter

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	393 965	785 676
Arbeidsgiveravgift	67 080	142 064
Pensjonskostnader / OTP	42 922	0
Andre ytelser	17 619	8 633
Sum	521 586	936 373

Gjennomsnittlig antall årsverk: 1

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Biler	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24		625 593	625 593
= Anskaffelseskost 31.12.24		625 593	625 593
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24		333 649	333 649
= Bokført verdi 31.12.24		291 944	291 944
Årets ordinære avskrivninger		125 118	125 118
Økonomisk levetid		5 år	

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-33 975 811	11 388 228
Permanente forskjeller	30 200 660	-15 507 812
Endring i midlertidige forskjeller	45 043	-124 976
Skattepliktig inntekt	-3 730 108	-4 244 560

Betalbar skatt i balansen:

Noter -

sidChristiania Boligutvikling AS e 6



Noter

Betalbar skatt på årets resultat	0	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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-28 360	16 683	45 043
Sum	-28 360	16 683	45 043

Akkumulert fremførbart underskudd	-15 063 790	-11 333 682	3 730 108
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	15 092 150	11 316 999	-3 775 151

Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0
-----------------------------------	----------	----------	----------

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

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.	500 000	11 530 461	0	12 030 461
Årets resultat		-11 530 461	-22 445 350	-33 975 811
Egenkapital 31.12	500 000	0	-22 445 350	-21 945 350

Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Investering	Eier andel	Anskaffelse-kost	Egen-kapital	Resultat
Granittoppen Borettslag		200.000	-32 968 872	-36 048 015
Sum	100%	200.000	-32 968 872	-36 048 015

I 2024 er det gjennomført en ulovfestet fusjon mellom Granittoppen Borettslag og Gjerpen B2 AS med førstnevnte som overtakende selskap. I henhold til unntaksreglene for små foretak utarbeides ikke konsernregnskap. Andelene i borettslaget er nedskrevet med kr 200 000 til antatt virkelig verdi, kr 0, pr. 31.12.2024. Fordringen på datterselskapet ikke er renteberegnet og dermed ingen interngevinst.

Noter -

sidChristiana Boligutvikling AS e 7



Noter

Note 7 Fordringer og gjeld

Fordringer	2024	2023
Lån til foretak i samme konsern	25 661 218	55 432 325
Annen lån	2 634 144	2 634 144
	<hr/>	<hr/>
	28 295 362	58 066 469
Gjeld sikret med pant	2024	2023
Gjeld sikret med pant	-36 352 614	-33 154 517
	<hr/>	<hr/>
	-36 352 614	-33 154 517

Langsiktig konsernfordring på datterselskapet Granittoppen Borettslag er nedskrevet med kr 30 000 000 til antatt virkelig verdi. Datterselskapet har solgt sin eiendom med overtakelse i slutten av august 2025.. Selskapet har gjeld til Brocs AS (tilknyttet selskap) kr 7 521 641. Selskapet har fordring på Brocs AS kr 2 634 144. Fremtidig utbytte skal skjevdeles ved at det avregnes mot fordringen.

Bokført gjeld til bankforbindelsen har forfalt, og på grunn av mislighold av gjelden så besluttet bankforbindelsen tvangssalg av datterselskapets faste eiendom, som er stilt som sikkerhet for gjelden. Nå har datterselskapet inngått avtale om salg av eiendommen med overtakelse pr 27.08.2025, og bankforbindelsen har bekreftet at det vil oppheve tvangssalget ved at oppgjøret blir overført til seg. Differansen mellom bokført gjeld og beløpet på MNOK 24,6 vil bli bokført som gjeldsettergivelse i 2025, og dermed forbedre selskapets egenkapital.

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0.

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Christiania Boligutvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	500	1 000,0	500 000
Sum	500		500 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
--	-----------------	------------------	--------------------



Noter

BROCS AS	200	40,0	40,0
CALDO AS	200	40,0	40,0
SUNVALLEY EIENDOMSUTVIKLING AS	100	20,0	20,0
Totalt antall aksjer	500	100,0	100,0

Note 10 Fortsatt drift

Selskapets aksjekapital er tapt. Årets underskudd og vesentligste årsak til stort udekket tap skyldes i det vesentligste årets nedskrivning på fordring på datterselskapet, Granittoppen Borettslag, med MNOK 30. Som nevnt i note 7 så vil avtalt del av gjelden til bankforbindelsen bli oppgjort i slutten av august 2025. Gjenværende balanseført gjeld, ca MNOK 11,7, vil bli ettergitt i transaksjonen og redusere udekket tap i 2025. Det er p.t. ingen pågående aktivitet i selskapet. Selskapets ledelse arbeider også med å finne løsning for resterende ekstern gjeld på ca MNOK 5. Etter styrets vurdering er fortsatt drift forsvarlig så lenge man finner en løsning på det.