



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 559 754
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CHRISTIANIA EIENDOMSSELSKAB AS
Forretningsadresse: Nordheimbakken 28D
0378 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: E-REVISJON AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		48 790 212	48 334 496
Annen driftsinntekt		777 083	710 186
Sum inntekter		49 567 295	49 044 682
Kostnader			
Varekostnad	2	44 385 252	43 868 166
Lønnskostnad	7	261 157	144 574
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	200 600	200 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11		
Annen driftskostnad	7	1 705 037	1 361 530
Sum kostnader		46 552 046	45 574 870
Driftsresultat		3 015 249	3 469 812
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 216	18 602
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		16 403 346	
Sum finansinntekter		16 409 562	18 602
Annen rentekostnad		3 945 263	2 244 030
Annen finanskostnad			9 999
Sum finanskostnader		3 945 263	2 254 029
Netto finans		12 464 298	-2 235 427
Ordinært resultat før skattekostnad		15 479 547	1 234 385
Skattekostnad på ordinært resultat	5, 10	3 073 069	275 392
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 406 478	958 993
Årsresultat	6	12 406 478	958 993
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 406 478	958 993
Totalresultat		12 406 478	958 993



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		3 547 531	2 200 000
Avsatt til annen egenkapital		8 858 947	-1 241 007
Sum overføringer og disponeringer		12 406 478	958 993



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 10		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		44 500 000	9 619 615
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	11	317 900	518 500
Sum varige driftsmidler	9, 11	44 817 900	10 138 115
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		
Investeringer i aksjer og andeler	8	15 000	15 000
Andre langsiktige fordringer	3		
Sum finansielle anleggsmidler		15 000	15 000
Sum anleggsmidler		44 832 900	10 153 115
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	25 474 846	29 984 125
Fordringer			
Kundefordringer			8 036 704
Andre kortsiktige fordringer		357 429	1 671 819
Sum fordringer		357 429	9 708 523
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
Markedsbaserte aksjer	8		
Markedsbaserte obligasjoner	8		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	8		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		961 557	406 944



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		961 557	406 944
Sum omløpsmidler		26 793 833	40 099 592
SUM EIENDELER		71 626 733	50 252 707

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		9 361 480	502 532
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		9 361 480	502 532

Sum egenkapital	6	9 471 480	612 532
------------------------	---	------------------	----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5, 10	3 401 162	29 669
Sum avsetninger for forpliktelser		3 401 162	29 669

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		58 208 982	48 189 426
Sum annen langsiktig gjeld		58 208 982	48 189 426

Sum langsiktig gjeld		61 610 144	48 219 095
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		274 234	893 633
Betalbar skatt	5, 10		298 424
Skyldig offentlige avgifter		48 638	42 697
Annen kortsiktig gjeld		222 236	186 325

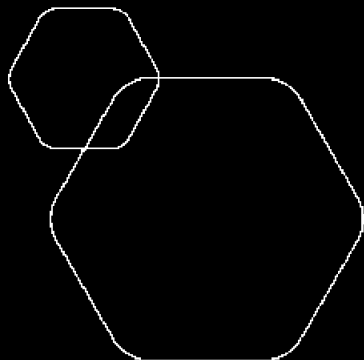


Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum kortsiktig gjeld		545 109	1 421 080
Sum gjeld		62 155 253	49 640 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 626 733	50 252 707
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	9, 12		
Pantstillelser	9		



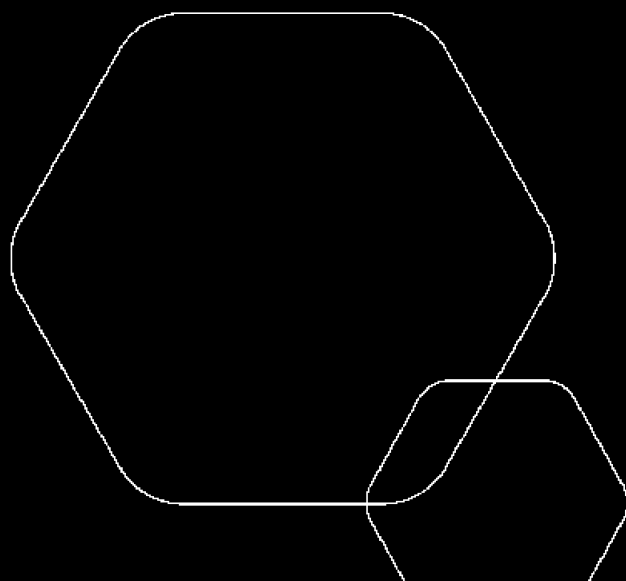
Legally signed by
Pål Christian Riis
24.03.2021



Årsregnskap 2020

Christiania Eiendomsselskab AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 997 559 754



RESULTATREGNSKAP

CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Salgsinntekt		48 790 212	48 334 496
Annen driftsinntekt		777 083	710 186
Sum driftsinntekter		49 567 295	49 044 682
Varekostnad	2	44 385 252	43 868 166
Lønnskostnad	7	261 157	144 574
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	200 600	200 600
Annen driftskostnad	7	1 705 037	1 361 530
Sum driftskostnader		46 552 046	45 574 870
Driftsresultat		3 015 249	3 469 812
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		6 216	18 602
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler		16 403 346	0
Annen rentekostnad		3 945 263	2 244 030
Annen finanskostnad		0	9 999
Resultat av finansposter		12 464 298	-2 235 427
Ordinært resultat før skattekostnad		15 479 547	1 234 385
Skattekostnad på ordinært resultat	5, 10	3 073 069	275 392
Ordinært resultat		12 406 478	958 993
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	6	12 406 478	958 993
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		3 547 531	500 000
Tilleggsutbytte		0	1 700 000
Avsatt til annen egenkapital		8 858 947	-1 241 007
Sum overføringer		12 406 478	958 993



BALANSE

CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		44 500 000	9 619 615
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	11	317 900	518 500
Sum varige driftsmidler	9, 11	44 817 900	10 138 115
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler	8	15 000	15 000
Sum finansielle anleggsmidler		15 000	15 000
Sum anleggsmidler		44 832 900	10 153 115
OMLØPSMIDLER			
Prosjekter i arbeid	2	25 474 846	29 984 125
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	8 036 704
Andre kortsiktige fordringer		357 429	1 671 819
Sum fordringer		357 429	9 708 523
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		961 557	406 944
Sum omløpsmidler		26 793 833	40 099 592
Sum eiendeler		71 626 733	50 252 707



BALANSE

CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Overkurs		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		9 361 480	502 532
Sum opptjent egenkapital		9 361 480	502 532
Sum egenkapital	6	9 471 480	612 532
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	5, 10	3 401 162	29 669
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 208 982	48 189 426
Sum annen langsiktig gjeld		58 208 982	48 189 426
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		274 234	893 633
Betalbar skatt	5, 10	0	298 424
Skyldig offentlige avgifter		48 638	42 697
Annen kortsiktig gjeld		222 236	186 325
Sum kortsiktig gjeld		545 109	1 421 080
Sum gjeld		62 155 253	49 640 175
Sum egenkapital og gjeld		71 626 733	50 252 707

Pål Christian Riis, 23.03.2021
Styret i Christiania Eiendomsselskab AS

Pål Christian Riis
styreleder/daglig leder



INDIREKTE KONTANTSTRØM

CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS

	Note	2020	2019
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		15 479 547	1 234 385
Ordinære avskrivninger		200 600	200 600
Endring i varelager		4 509 279	-3 071 223
Endring i kundefordringer		8 036 704	-8 036 704
Endring i leverandørgjeld		-619 399	202 425
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-12 122 611	-175 610
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		15 484 121	-9 646 127
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-18 477 039	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-18 477 039	0
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger av utbytte		3 547 531	500 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		3 547 531	500 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		554 613	-9 146 127
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		406 944	5 034
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		961 557	406 944



Note 0 Regnskapsprinsipper

Christiania Eiendomsselskab AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor ligger i Oslo. Denne årsrapporten omfatter selskapsregnskapet.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven § 3-9 og forskriften om forenklet IFRS (2014) som vedtatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette betyr at måling og anerkjennelse er i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og offentliggjøring er i norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart i note 1. Regnskapet er basert på prinsippene for en historisk kostnadsregnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investerings eiendom ved bruk av virkelig verdi modell (det vil si eventuelle gevinster eller tap som resultatføres), slik det er tillatt i henhold til IAS 40 (Investerings eiendom) og IFRS 13 (Fair Value Measurement). Spesifikke detaljer om virkelig verdi måling er blitt forklart lenger ned i note 2 (endring i prinsipper) og note 9.

Regnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og total finansiell stilling når selskapet Christiania Eiendomsselskab AS og dets kontrollerte eierinteresser i andre selskaper presenteres som en investering i datterselskaper. Selskapet utarbeider ikke konsernregnskap som tillatt i henhold til IFRS 10, noe som gir enkelte enheter et unntak fra å konsolidere kontrollerte investeringer i henhold til endringer i IFRS 10 "Konsolidert regnskap". Veiledningen gjelder for en "investerings enhet". Endringen i IFRS 10 definerer en investerings enhet og introduserer et unntak fra konsolidering. Vi mener at vilkårene som er fastsatt i veiledningen gitt av standarden, særlig knyttet til hvordan en investerings enhet er definert og sett med typiske egenskaper derav, er oppfylt, og konsolideringsfritakelsen gjelder som sådan. Som sådan regnskapsføres investeringen i datterselskap til virkelig verdi over resultatet.

Avgift

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatteforpliktelse og utsatt skattefordel beregnes ut fra de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskaps- og skattemessige verdier, samt skattemessige underskudd ved utgangen av regnskapsåret.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmidler når selskapet forventer å realisere eiendelen eller har til hensikt å selge eller konsumere det i selskapets ordinære driftssyklus. Videre betraktes eiendeler som primært holdes for handel eller forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, også som omløpsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som nåværende når de forventes avregnet i selskapets ordinære driftssyklus når de primært holdes for handel eller hvis forpliktelsen forfaller for avregning innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har noen ubetinget rett til å utsette oppgjør av ansvaret i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som kan føre til oppgjør av egenkapitalinstrumenter av motparten, påvirker ikke klassifiseringen av forpliktelsen. Alle andre forpliktelser er klassifisert som langsiktige.

Nedskrivning av ikke-finansielle eiendeler

Selskapet vurderer på hver rapporteringsdato om det foreligger indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Hvis slike indikasjoner eksisterer, estimeres eiendelens gjenvinnbart beløp.

Gjenvinnbart beløp betraktes som høyeste verdi av virkelig verdi minus salgsutgifter og bruksverdi og beregnes for en enkelt eiendel med mindre aktiva ikke genererer innkommende kontantstrømmer som i hovedsak er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når balanseført verdi overstiger gjenvinnbart beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap på verdifall som er registrert i resultatet.

Selskapet vurderer på hver rapporteringsdato om det foreligger indikasjoner på at et verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år ikke lenger er tilstede eller redusert. Hvis slike indikasjoner er tilgjengelige, estimeres eiendelens gjenvinnbart beløp, og tidligere nedskrivninger



reverseres til et beløp som høyst svarer til gjenvinnbart beløp minus akkumulert avskrivning.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles til førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til effektiv rentemetode justert for avsetning for estimert tap. Avsetninger for estimerte tap beregnes ut fra historisk erfaring for ulike kundegrupper. Fordringer som forventes avregnet innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, ellers klassifiseres de som anleggsmidler.

Virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

Finansielle instrumenter til virkelig verdi ved første innregning kategoriseres som virkelig verdi over resultatet. Endringer i virkelig verdi på finansielle instrumenter utpekt til virkelig verdi med verdiendringer i resultatregnskapet resultatføres og presenteres som finansielle inntekter / kostnader.

Kontant og kontantstrømpoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, flytende plasseringer. Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontantstrømpoppstilling er trukket fra kontanter og kontantekvivalenter.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen angående selskapets økonomiske stilling på balansedagen er tatt i betraktning i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden, avsløres dersom dette er vesentlig.

Datterselskap (selskapsregnskap)

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Slike investeringer er målt til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført i selskapsregnskapet samme år som det er avsatt i givers regnskap. Det er gjennomført en påfølgende nedskrivningsvurdering for investeringen.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter eiendom, anlegg og utstyr som er beregnet for produksjon, levering av varer eller administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres.

Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp.

Gjenvinnbart beløp anses som den høyeste verdi av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi, og beregnes for en enkelt eiendel, med mindre eiendelen ikke genererer inngående kontantstrømmer som i all vesentlighet er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når dens balanseførte verdi overstiger dens gjenvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap ved verdifall som føres i resultatet. Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at et tap ved verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år, ikke lenger finnes eller er redusert.

Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres denne eiendelens gjenvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarende tidligere det gjenvinnbare beløp med fradrag for akkumulerte avskrivninger.



Note 1 Virkning av endring av regnskapsprinsipper m.v.

Selskapet har anvendt forenklet IFRS fra 1. januar 2020 og har benyttet både obligatoriske og frivillige unntak for etterfølgende søknad.

Selskapet benytter IFRS 40 Investeringseiendom som grunnlag for innregning av investeringseiendommen. Investeringseiendommen som definert i standarden er eiendom brukt til å tjene utleie eller kapitalvurdering eller begge deler. De investerte eiendommene er "eiendomsoppkjøp" og ikke ansett som anskaffelse av virksomhet.

Etterfølgende måling av investeringseiendommer er utført i samsvar med IFRS 13 og følger konsistent med alle investeringseiendommer i selskapet. Alle eiendommer måles til virkelig verdi, med eventuell gevinst eller tap som resultatføres i resultatregnskapet. Vi har brukt markedsbasert tilnærming til vurderingen av virkelig verdi. Det vises til note "Virkelig verdi justering".

I henhold til IFRS 10 unntak har selskapet valgt å ikke utarbeide konsernregnskap. Betingelsene fastsatt i standarden med hensyn til Investeringseenhet anses å være oppfylt.

Note 2 Prosjekter i arbeid.

Selskapet har flere prosjekt i arbeid ved utgangen av året, med totalt balanseført beløp 25 474 846. Påløpte kostnader på prosjektene blir balanseført som prosjekter i arbeid, inntil eiendommen blir solgt.

Pågående prosjekter per 31.12:

	Bokført verdi	Anskaffelseskost	Ferdigstillelsesgrad	Forventet ferdigstilling	Forventet salgssum
Billingsstadåsen 12	10 859 287	9 841 170	20%	August/september	22 000 000
Vækerøveien 44	14 615 719	14 351 369	40%	mai/juni	18 500 000
SUM	25 475 006	24 192 539			40 500 000

Note 2 Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er individuelt vurdert med henblikk på tap. Andre kortsiktig fordringer gjelder:

	2020	2019
Andre forskuddsbetalte kostnader	9 700	0
Mellomregning CPC	-26 695	-26 695
Mellomregning Frogner Bolig AS	76 000	1 675 000
Ikke oppgjort salg	0	8 036 704
Sum fordringer	59 006	9 685 009



Note 4 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Pål Christian Riis	100	100,0	100,0

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-298 424	298 424
Endring i utsatt skatt	3 371 493	-23 032
Skattekostnad ordinært resultat	3 073 069	275 392
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	15 479 547	1 234 385
Permanente forskjeller	-1 526 049	17 397
Endring i midlertidige forskjeller	-17 811 206	104 690
Skattepliktig inntekt	-3 857 708	1 356 472
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	298 424
Skatt på tilbakeført underskudd	-298 424	0
Sum betalbar skatt i balansen	-298 424	298 424

Negativ betalbar skatt gjelder adgangen til å tilbakeføre underskudd for 2020 mot skattepliktig overskudd i 2018 og 2019

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	15 479 547	1 234 385
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 405 500	271 565
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-335 731	3 827
Sum	3 069 770	275 392
Effektiv skattesats	19,8 %	22,3 %

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	17 961 065	149 858	-17 811 206
Sum	17 961 065	149 858	-17 811 206
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 501 236	0	2 501 236
Grunnlag for utsatt skatt	15 459 828	149 858	-15 309 970



Utsatt skatt (22 %) 3 401 162 32 969 -3 368 193

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	100 000	10 000	502 532	612 532
Pr. 01.01.2020	100 000	10 000	502 532	612 532
Årets resultat			12 406 478	12 406 478
Utdelt ekstraordinært utbytte			-3 547 531	-3 547 531
Pr. 31.12.2020	100 000	10 000	9 361 480	9 471 480

Note 7 Lønnskostnader antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	123 720	0
Arbeidsgiveravgift	57 438	43 662
Pensjonskostnader	57 845	48 705
Andre ytelser	230 628	230 040
Sum	469 632	322 406

Alle ytelsene er til styreleder.
Selskapet har i 2020 sysselsatt 0 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.
Selskapet har etablert tjenstepensjonsordning for Pål Christian Riis og Therese Riis.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 33 390.
Av dette utgjør honorar for andre tjenester kr 8 400.

Note 8 Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Selskap	Kategori	AK 31.12.	Aksjer	Pålydende	Bokført verdi 31.12	EK 2020	Res 2020
Frogner Bolig AS	Datter, 50%	30 000	50	300	15 000		

Frogner Bolig AS ble stiftet 06.11.2018.



Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld sikret med pant

Pantsikret gjeld	31.12.2020	31.12.2019
Langsiktig gjeld	30 073 982	9 051 583
Gjeld knyttet til prosjekter i arbeid	28 135 000	39 137 843
Sum gjeld sikret med pant	58 208 982	48 189 426

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Bygning og tomter	44 500 000	9 619 615
Prosjekter i arbeid	25 474 846	29 984 125
Andre driftmidler	317 900	518 500
Sum	70 292 746	40 122 240

Langsiktig gjeld som forfaller om mer enn 5 år: 58 208 982.

Note 10 Bundne midler

Det er ved utgangen av året avsatt 0 til skattetrekk.

Note 11 Anleggsmidler eksl. Investeringseiendommer

Investeringseiendommer behandles i egen note

	Driftsløspøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	1 003 300	1 003 300
Anskaffelseskost 31.12.20	1 003 300	1 003 300
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	685 400	685 400
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	685 400
Bokført verdi 31.12.20	0	317 900
Årets ordinære avskrivninger	200 600	200 600
Økonomisk levetid	5 år	

Note 12 Virkelig verdi justering Investeringseiendom

Fra og med regnskapsåret 2020 er utleieeiendommene vurdert til virkelig verdi. I regnskapet er det på bakgrunn av dette innarbeidet en økning i markedsverdier iht.verdivurderinger innhentet fra eiendomsmeglere og sammenholdt med estimerte verdier fra tjenesten Eiendomsverdi.no. Eiendommer under arbeid er ikke verdijustert.

	2020	2019
Bokført verdi 01.01.	9 619 615	
Tilgang fra kjøp	14 306 064	
Tilgang fra virksomhets sammenslutninger		
Nedskrivning		



Påkostninger	4 170 965	
Netto endringer i virkelig verdi	16 403 346	
Pr. 31 desember	44 500 000	

Alle eiendommene eies av selskapet.

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på en årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet P33 Eiendomsmegling AS. Selskapet har lang erfaring i å verdsette denne typen investerings eiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. Verdsettelsen er gjort ved å diskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. De verdier som framkommer tilsvarer antatte markedsverdier, i transaksjoner mellom villige parter.

Porteføljeoversikt investerings eiendommer

Konto	Eiendom	Bokført verdi 01.01	Nye eiendommer i perioden	Tilgang i året	Virkelig verdi justering	Bokført verdi 31.12
1100	Ole Vigs gate 21	4 721 792			3 278 208	8 000 000
1103	Rosenborg gate 15	4 897 823			1 602 177	6 500 000
1104	Sigurd Syrs gate 3	0	14 306 064	4 170 975	11 522 961	30 000 000
SUM		9 619 615	14 306 064	4 170 975	16 403 346	44 500 000

Investerings eiendommene er regnskapsført iht IAS 40. Virkelig verdi vurdering er utført iht IFRS 13 ved å benytte markeds verdi tilnærming.



Fullstendighetserklæring til revisor

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for

Christiania Eiendomsselskab AS

for året som ble avsluttet den 31. desember 2020 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med internasjonale standarder for økonomisk rapportering.

Vi bekrefter (etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørslene vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med International Financial Reporting Standards.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i internasjonale standarder for finansiell rapportering. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge internasjonale standarder for finansiell rapportering medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

OSLO,

Pål Christian Riis, 23.03.2021
Styret i Christiania Eiendomsselskab AS



Pål Christian Riis
styreleder/daglig leder



e-revisjon

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Christiania Eiendomsselskab As

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Christiania Eiendomsselskab As' årsregnskap som viser et overskudd på kr 12 406 478. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter *vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon*.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3–9. 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 avvirket.

e-Revisjon.no
jo.lunde@e-revisjon.no

statsaut.revisor Jo H. Lunde
tlf: 952 38 358

org.nr 999 201 016
Tollbugata 8b, 0152 Oslo



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

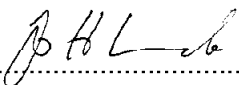
Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon



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

Lillehammer, 25. mars 2021
e-revisjon as



Jo H. Lunde
statsautorisert revisor