



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 158 200
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KRISTIANIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Aagaardveien 38
1719 GREÅKER

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: John Kristianslund
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, 17.10.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 667 809	48 520
Annen driftsinntekt		501 917	6 658 266
Sum inntekter		2 169 727	6 706 786
Kostnader			
Varekostnad		39 668	2 048
Lønnskostnad	3	4 106 732	2 871 235
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	249 100	479 001
Annen driftskostnad	3	2 376 683	1 942 247
Sum kostnader		6 772 182	5 294 530
Driftsresultat		-4 602 455	1 412 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	10 159	562 842
Annen renteinntekt		-357 693	-976 900
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler			-1
Sum finansinntekter		-347 534	-414 058
Annen rentekostnad		174 456	-288 823
Sum finanskostnader		174 456	-288 823
Netto finans		-521 990	-125 235
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 124 445	1 287 020
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 101 126	284 956
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 023 319	1 002 064
Årsresultat	1	-4 023 319	1 002 064
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 023 319	1 002 064
Totalresultat		-4 023 319	1 002 064



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			1 002 064
Overført fra annen egenkapital		-4 023 319	
Sum overføringer og disponeringer		-4 023 319	1 002 064



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	25 955	
Sum immaterielle eiendeler		25 955	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	7 274 339	2 378 354
Maskiner og anlegg	4	203 997	11 400
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	78 837	156 428
Sum varige driftsmidler	4	7 557 173	2 546 182
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		300 000	
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	
Sum finansielle anleggsmidler		330 000	
Sum anleggsmidler		7 913 128	2 546 182
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		194 260	5 492 489
Andre kortsiktige fordringer		48 000	119 881
Konsernfordringer	7	27 393 078	23 043 503
Sum fordringer		27 635 338	28 655 873
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	106 042	69 084
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		106 042	69 084
Sum omløpsmidler		27 741 380	28 724 958
SUM EIENDELER		35 654 508	31 271 139



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	34 960	34 960
Annen innskutt egenkapital		3 510 000	
Sum innskutt egenkapital		3 544 960	34 960
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	1 516 146	5 539 466
Sum opptjent egenkapital		1 516 146	5 539 466
Sum egenkapital	1	5 061 106	5 574 426
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		85 171
Sum avsetninger for forpliktelser			85 171
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		202 046	24 080 000
Sum annen langsiktig gjeld		202 046	24 080 000
Sum langsiktig gjeld		202 046	24 165 171
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		308 862	331 042
Betalbar skatt	5		292 570
Skyldig offentlige avgifter		106 586	95 188
Kortsiktig konserngjeld	7	29 068 481	
Annen kortsiktig gjeld	3	907 426	812 742
Sum kortsiktig gjeld		30 391 355	1 531 542
Sum gjeld		30 593 401	25 696 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 654 508	31 271 139



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 882583

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 158 200
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KRISTIANIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Aagaardveien 38
1719 GREÅKER

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: John Kristianslund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: 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, 17.08.2022



Organisasjonsnr: 991 158 200
KRISTIANIA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 667 809	48 520
Annen driftsinntekt		501 917	6 658 266
Sum inntekter		2 169 727	6 706 786
Kostnader			
Varekostnad		39 668	2 048
Lønnskostnad	3	4 106 732	2 871 235
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	249 100	479 001
Annen driftskostnad	3	2 376 683	1 942 247
Sum kostnader		6 772 182	5 294 530
Driftsresultat		-4 602 455	1 412 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	10 159	562 842
Annen renteinntekt		-357 693	-976 900
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler			-1
Sum finansinntekter		-347 534	-414 058
Annen rentekostnad		174 456	-288 823
Sum finanskostnader		174 456	-288 823
Netto finans		-521 990	-125 235
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 101 126	284 956
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 023 319	1 002 064
Årsresultat	1	-4 023 319	1 002 064
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 023 319	1 002 064
Totalresultat		-4 023 319	1 002 064
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			1 002 064



Overført fra annen egenkapital	-4 023 319	
Sum overføringer og disponeringer	-4 023 319	1 002 064



Organisasjonsnr: 991 158 200
KRISTIANIA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	25 955	
Sum immaterielle eiendeler		25 955	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	7 274 339	2 378 354
Maskiner og anlegg	4	203 997	11 400
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	78 837	156 428
Sum varige driftsmidler	4	7 557 173	2 546 182
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		300 000	
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	
Sum finansielle anleggsmidler		330 000	
Sum anleggsmidler		7 913 128	2 546 182
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		194 260	5 492 489
Andre kortsiktige fordringer		48 000	119 881
Konsernfordringer	7	27 393 078	23 043 503
Sum fordringer		27 635 338	28 655 873
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	106 042	69 084
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		106 042	69 084
Sum omløpsmidler		27 741 380	28 724 958
SUM EIENDELER		35 654 508	31 271 139

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	34 960	34 960
Annen innskutt egenkapital		3 510 000	
Sum innskutt egenkapital		3 544 960	34 960
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	1 516 146	5 539 466
Sum opptjent egenkapital		1 516 146	5 539 466
Sum egenkapital	1	5 061 106	5 574 426
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		85 171
Sum avsetninger for forpliktelses			85 171
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		202 046	24 080 000
Sum annen langsiktig gjeld		202 046	24 080 000
Sum langsiktig gjeld		202 046	24 165 171
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		308 862	331 042
Betalbar skatt	5		292 570
Skyldig offentlige avgifter		106 586	95 188
Kortsiktig konserngjeld	7	29 068 481	
Annen kortsiktig gjeld	3	907 426	812 742
Sum kortsiktig gjeld		30 391 355	1 531 542
Sum gjeld		30 593 401	25 696 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 654 508	31 271 139



Organisasjonsnr: 991 158 200
KRISTIANIA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

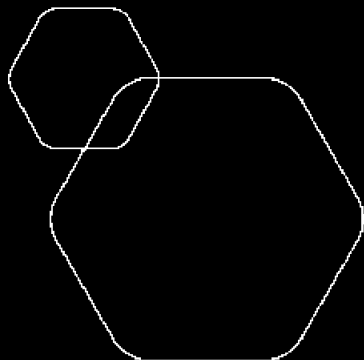
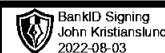
Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
6.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

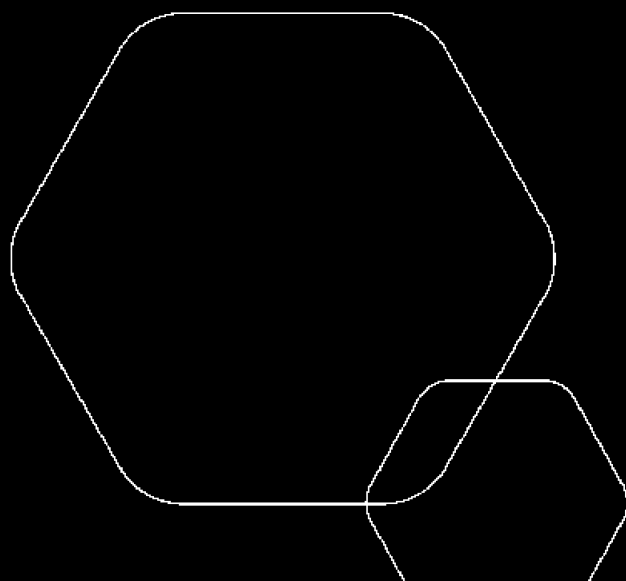
Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Kristiania Eiendom AS

Revisors beretning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



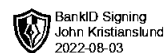
Org.nr.: 991 158 200



RESULTATREGNSKAP

KRISTIANIA EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt		1 667 809	48 520
Annen driftsinntekt		501 917	6 658 266
Sum driftsinntekter		2 169 727	6 706 786
Varekostnad		39 668	2 048
Lønnskostnad	3	4 106 732	2 871 235
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	249 100	479 001
Annen driftskostnad	3	2 376 683	1 942 247
Sum driftskostnader		6 772 182	5 294 530
Driftsresultat		-4 602 455	1 412 256
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	10 159	562 842
Annen renteinntekt		-357 693	-976 900
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler		0	-1
Annen rentekostnad		174 456	-288 823
Resultat av finansposter		-521 990	-125 235
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 124 445	1 287 020
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 101 126	284 956
Ordinært resultat		-4 023 319	1 002 064
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	1	-4 023 319	1 002 064
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	1 002 064
Overført fra annen egenkapital		4 023 319	0
Sum overføringer		-4 023 319	1 002 064



BALANSE

KRISTIANIA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	5	25 955	0
Sum immaterielle eiendeler		25 955	0
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	7 274 339	2 378 354
Maskiner og anlegg	4	203 997	11 400
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	78 837	156 428
Sum varige driftsmidler	4	7 557 173	2 546 182
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap		300 000	0
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		330 000	0
Sum anleggsmidler		7 913 128	2 546 182
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		194 260	5 492 489
Andre kortsiktige fordringer		48 000	119 881
Konsernfordringer	7	27 393 078	23 043 503
Sum fordringer		27 635 338	28 655 873
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	106 042	69 084
Sum omløpsmidler		27 741 380	28 724 958
Sum eiendeler		35 654 508	31 271 139



BALANSE

KRISTIANIA EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	2	34 960	34 960
Annen innskutt egenkapital		3 510 000	0
Sum innskutt egenkapital		3 544 960	34 960
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	1	1 516 146	5 539 466
Sum opptjent egenkapital		1 516 146	5 539 466
Sum egenkapital	1	5 061 106	5 574 426
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	0	85 171
Sum avsetning for forpliktelser		0	85 171
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		202 046	24 080 000
Sum annen langsiktig gjeld		202 046	24 080 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		308 862	331 042
Betalbar skatt	5	0	292 570
Skyldig offentlige avgifter		106 586	95 188
Konserngjeld	7	29 068 481	0
Annen kortsiktig gjeld	3	907 426	812 742
Sum kortsiktig gjeld		30 391 355	1 531 542
Sum gjeld		30 593 401	25 696 713
Sum egenkapital og gjeld		35 654 508	31 271 139

Greåker, 30.06.2022
Styret i Kristiania Eiendom AS

John Kristianslund
styreleder/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

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

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 avsatt 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.

Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	34 960	0	0	5 539 466	5 574 426
Pr 01.01.2021	34 960	0	0	5 539 466	5 574 426
Årets resultat				-4 023 319	-4 023 319



Konsernbidrag mottatt			3 510 000		
Pr 31.12.2021	34 960	0	3 510 000	1 516 146	5 061 106

Note 2 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KRISTIANIA EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 000	8,7	34 960
Sum	4 000		34 960

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
JOHN INVEST AS	4 000	100,0	100,0

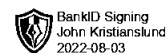
Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	3 482 374	2 483 397
Arbeidsgiveravgift	499 271	362 163
Pensjonskostnader	129 919	45 580
Andre ytelser - inkl balanseført påkostning AM	-4 832	-19 905
Sum	4 106 732	2 871 235

Selskapet har i 2021 sysselsatt 10 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.



BankID Signing
John Kristianslund
2022-08-03

Note 4 Anleggsmidler

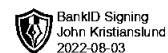
	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	3 043 876	49 000	465 141	3 558 017
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	5 023 085	218 197	18 809	5 260 091
= Anskaffelseskost 31.12.21	8 066 961	267 197	483 950	8 818 108
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	792 622	63 200	405 113	1 260 935
= Bokført verdi 31.12.21	7 274 339	203 997	78 837	7 557 173
Årets ordinære avskrivninger	127 100	25 600	96 400	249 100
Økonomisk levetid	20 år	5 år	5 år	

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	292 570
Endring i utsatt skatt	-1 101 126	-7 614
Skattekostnad ordinært resultat	-1 101 126	284 956
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-5 124 445	1 287 020
Permanente forskjeller	119 328	8 231
Endring i midlertidige forskjeller	166 100	34 612
Mottatt konsernbidrag	4 500 000	0
Skattepliktig inntekt	-339 018	1 329 863
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-990 000	292 570
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	990 000	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	292 570

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	321 041	387 140	66 100
Fordringer	-100 000	0	100 000
Sum	221 041	387 140	166 100
Akkumulert fremførbart underskudd	-339 018	0	339 018
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-117 978	387 140	505 118
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-25 955	85 171	111 126



Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 34 211.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Lån Fredriksten Entreprenør AS	199 828	89 953
Lån til John Invest AS (mor)	6 049 199	6 309 499
Lån til Brekkeby AS	16 644 051	16 644 151
Konsernbidrag Mosseveien Park AS	4 500 000	0
Sum	27 393 078	23 043 603

Lånet til Brekkeby AS er renteberegnet med kr. 160 374

Gjeld

Mellomværende med Frogner Hovedgård AS	59 881	
Lån	29 008 600	- 4 980 396
Sum	29 068 481	-4 980 396



PLUS REVISJON AS
Audit & Advisory



Til generalforsamlingen i Kristiania Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kristiania Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 4.023.319. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Plus Revisjon AS

Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 23 03 91 60
www.plus-revisjon.no
Org.nr. 990 422 052 MVA, Foretaksregistrert



PLUS REVISJON AS
Audit & Advisory



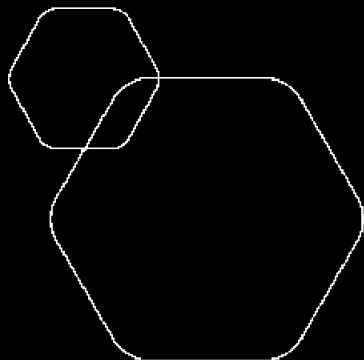
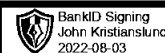
eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 30. juni 2022
Plus Revisjon AS

Bent Wessel Eide
statsautorisert revisor

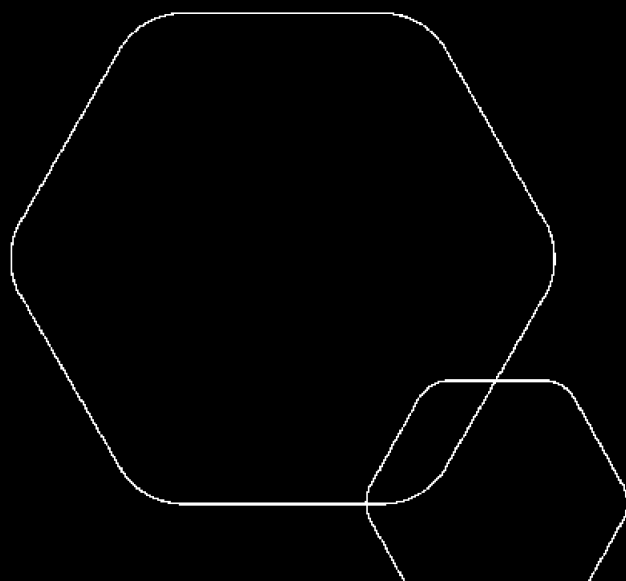
Plus Revisjon AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 23 03 91 60
www.plus-revisjon.no
Org.nr. 990 422 052 MVA, Foretaksregistrert



Årsregnskap 2021

Kristiania Eiendom AS

Revisors beretning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



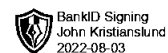
Org.nr.: 991 158 200



RESULTATREGNSKAP

KRISTIANIA EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt		1 667 809	48 520
Annen driftsinntekt		501 917	6 658 266
Sum driftsinntekter		2 169 727	6 706 786
Varekostnad		39 668	2 048
Lønnskostnad	3	4 106 732	2 871 235
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	249 100	479 001
Annen driftskostnad	3	2 376 683	1 942 247
Sum driftskostnader		6 772 182	5 294 530
Driftsresultat		-4 602 455	1 412 256
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	10 159	562 842
Annen renteinntekt		-357 693	-976 900
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler		0	-1
Annen rentekostnad		174 456	-288 823
Resultat av finansposter		-521 990	-125 235
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 124 445	1 287 020
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 101 126	284 956
Ordinært resultat		-4 023 319	1 002 064
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	1	-4 023 319	1 002 064
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	1 002 064
Overført fra annen egenkapital		4 023 319	0
Sum overføringer		-4 023 319	1 002 064



BALANSE

KRISTIANIA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	5	25 955	0
Sum immaterielle eiendeler		25 955	0
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	7 274 339	2 378 354
Maskiner og anlegg	4	203 997	11 400
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	78 837	156 428
Sum varige driftsmidler	4	7 557 173	2 546 182
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap		300 000	0
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		330 000	0
Sum anleggsmidler		7 913 128	2 546 182
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		194 260	5 492 489
Andre kortsiktige fordringer		48 000	119 881
Konsernfordringer	7	27 393 078	23 043 503
Sum fordringer		27 635 338	28 655 873
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	106 042	69 084
Sum omløpsmidler		27 741 380	28 724 958
Sum eiendeler		35 654 508	31 271 139



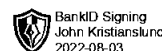
BALANSE

KRISTIANIA EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	2	34 960	34 960
Annen innskutt egenkapital		3 510 000	0
Sum innskutt egenkapital		3 544 960	34 960
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	1	1 516 146	5 539 466
Sum opptjent egenkapital		1 516 146	5 539 466
Sum egenkapital	1	5 061 106	5 574 426
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	0	85 171
Sum avsetning for forpliktelser		0	85 171
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		202 046	24 080 000
Sum annen langsiktig gjeld		202 046	24 080 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		308 862	331 042
Betalbar skatt	5	0	292 570
Skyldig offentlige avgifter		106 586	95 188
Konserngjeld	7	29 068 481	0
Annen kortsiktig gjeld	3	907 426	812 742
Sum kortsiktig gjeld		30 391 355	1 531 542
Sum gjeld		30 593 401	25 696 713
Sum egenkapital og gjeld		35 654 508	31 271 139

Greåker, 30.06.2022
Styret i Kristiania Eiendom AS

John Kristianslund
styreleder/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNETEKTER

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

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 avsatt 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.

Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	34 960	0	0	5 539 466	5 574 426
Pr 01.01.2021	34 960	0	0	5 539 466	5 574 426
Årets resultat				-4 023 319	-4 023 319



Konsernbidrag mottatt			3 510 000		
Pr 31.12.2021	34 960	0	3 510 000	1 516 146	5 061 106



Note 2 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KRISTIANIA EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 000	8,7	34 960
Sum	4 000		34 960

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
JOHN INVEST AS	4 000	100,0	100,0

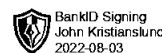
Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	3 482 374	2 483 397
Arbeidsgiveravgift	499 271	362 163
Pensjonskostnader	129 919	45 580
Andre ytelser - inkl balanseført påkostning AM	-4 832	-19 905
Sum	4 106 732	2 871 235

Selskapet har i 2021 sysselsatt 10 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.



BankID Signing
John Kristianslund
2022-08-03

Note 4 Anleggsmidler

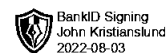
	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	3 043 876	49 000	465 141	3 558 017
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	5 023 085	218 197	18 809	5 260 091
= Anskaffelseskost 31.12.21	8 066 961	267 197	483 950	8 818 108
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	792 622	63 200	405 113	1 260 935
= Bokført verdi 31.12.21	7 274 339	203 997	78 837	7 557 173
Årets ordinære avskrivninger	127 100	25 600	96 400	249 100
Økonomisk levetid	20 år	5 år	5 år	

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	292 570
Endring i utsatt skatt	-1 101 126	-7 614
Skattekostnad ordinært resultat	-1 101 126	284 956
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-5 124 445	1 287 020
Permanente forskjeller	119 328	8 231
Endring i midlertidige forskjeller	166 100	34 612
Mottatt konsernbidrag	4 500 000	0
Skattepliktig inntekt	-339 018	1 329 863
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-990 000	292 570
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	990 000	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	292 570

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	321 041	387 140	66 100
Fordringer	-100 000	0	100 000
Sum	221 041	387 140	166 100
Akkumulert fremførbart underskudd	-339 018	0	339 018
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-117 978	387 140	505 118
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-25 955	85 171	111 126



Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 34 211.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Lån Fredriksten Entreprenør AS	199 828	89 953
Lån til John Invest AS (mor)	6 049 199	6 309 499
Lån til Brekkeby AS	16 644 051	16 644 151
Konsernbidrag Mosseveien Park AS	4 500 000	0
Sum	27 393 078	23 043 603

Lånet til Brekkeby AS er renteberegnet med kr. 160 374

Gjeld		
Mellomværende med Frogner Hovedgård AS	59 881	
Lån	29 008 600	- 4 980 396
Sum	29 068 481	-4 980 396