



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 767 290  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CSJ EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Jernbanegata 10  
1606 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Tor Christian Slorer Jacobsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2022             | 2021            |
|---|------|------------------|-----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                  |                 |
| <b>Inntekter</b>  |      |                  |                 |
| Annen driftsinntekt   |      | 1 016 550        | 889 500         |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>1 016 550</b> | <b>889 500</b>  |
| <b>Kostnader</b>  |      |                  |                 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler  | 2    | 0                | 0               |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2    | 0                | 0               |
| Annen driftskostnad   |      | 814 912          | 317 634         |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>814 912</b>   | <b>317 634</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>201 638</b>   | <b>571 864</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                  |                 |
| Annen finansinntekt   |      | 114 000          | 123 149         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>114 000</b>   | <b>123 149</b>  |
| Annen rentekostnad  |      | 299 097          | 147 825         |
| Annen finanskostnad   |      | 0                | 79 197          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>299 097</b>   | <b>227 022</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-185 097</b>  | <b>-103 873</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      | <b>16 541</b>    | <b>467 991</b>  |
| Skattekostnad   | 3, 4 | 0                | 95 456          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>16 541</b>    | <b>372 537</b>  |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>16 541</b>    | <b>372 535</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |      |                  |                 |
| Annen egenkapital   |      | 16 541           | 372 537         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                      |      | <b>16 541</b>    | <b>372 537</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2022              | 2021              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Utvikling   | 2    | 0                 | 0                 |
| Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.             | 2    | 0                 | 0                 |
| Utsatt skattefordel   | 3, 4 | 0                 | 0                 |
| Goodwill  | 2    | 0                 | 0                 |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                           |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 2    | 15 130 138        | 11 285 892        |
| Maskiner og anlegg  | 2    | 0                 | 0                 |
| Skip, rigger, fly og lignende                               | 2    | 0                 | 0                 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.        | 2    | 55 000            | 55 000            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |      | <b>15 185 138</b> | <b>11 340 892</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Investering i datterselskap                                 | 5    | 0                 | 0                 |
| Investering i annet foretak i samme konsern                 | 5    | 150 000           | 150 000           |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 5    | 0                 | 0                 |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 5    | 0                 | 0                 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 5    | 0                 | 0                 |
| Andre langsiktige fordringer                                | 6    | 0                 | 0                 |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>150 000</b>    | <b>150 000</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>15 335 138</b> | <b>11 490 892</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Andre kortsiktige fordringer                                | 6    | 23 990            | 19 193            |
| Konsernfordringer   | 5    | 548 825           | 601 825           |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>572 815</b>    | <b>621 018</b>    |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |





## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Langsiktig konserngjeld           | 5           | 0                 | 0                 |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>10 245 350</b> | <b>6 815 250</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>10 245 350</b> | <b>6 815 250</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |             | 16 318            | 11 196            |
| Betalbar skatt                    | 3, 4        | 0                 | 95 456            |
| Kortsiktig konserngjeld           | 5           | 1 161 889         | 1 378 589         |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 1 492 311         | 516 901           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>2 670 518</b>  | <b>2 002 142</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>12 915 868</b> | <b>8 817 392</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>17 117 186</b> | <b>13 002 168</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 498820

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 767 290  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CSJ EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Jernbanegata 10  
1606 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Tor Christian Slorer Jacobsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2023

---

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: 991 767 290  
CSJ EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>   | <b>Note</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>     |
|---|-------------|------------------|-----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |             |                  |                 |
| <b>Inntekter</b>  |             |                  |                 |
| Annen driftsinntekt   |             | 1 016 550        | 889 500         |
| <b>Sum inntekter</b>  |             | <b>1 016 550</b> | <b>889 500</b>  |
| <b>Kostnader</b>  |             |                  |                 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler  | 2           | 0                | 0               |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2           | 0                | 0               |
| Annen driftskostnad   |             | 814 912          | 317 634         |
| <b>Sum kostnader</b>  |             | <b>814 912</b>   | <b>317 634</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |             | <b>201 638</b>   | <b>571 864</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |             |                  |                 |
| Annen finansinntekt   |             | 114 000          | 123 149         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |             | <b>114 000</b>   | <b>123 149</b>  |
| Annen rentekostnad  |             | 299 097          | 147 825         |
| Annen finanskostnad   |             | 0                | 79 197          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |             | <b>299 097</b>   | <b>227 022</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |             | <b>-185 097</b>  | <b>-103 873</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |             |                  |                 |
| Skattekostnad   | 3, 4        | 16 541           | 467 991         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |             | <b>0</b>         | <b>95 456</b>   |
| <b>Årsresultat</b>  |             | <b>16 541</b>    | <b>372 537</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |             |                  |                 |
| Annen egenkapital   |             | 16 541           | 372 537         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                      |             | <b>16 541</b>    | <b>372 537</b>  |



Organisasjonsnr: 991 767 290  
CSJ EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

|  |      |          |          |
|--|------|----------|----------|
| Utvikling  | 2    | 0        | 0        |
| Konsesjoner, patenter,<br>lisenser, varemerker ol. | 2    | 0        | 0        |
| Utsatt skattefordel                                | 3, 4 | 0        | 0        |
| Goodwill   | 2    | 0        | 0        |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                  |      | <b>0</b> | <b>0</b> |

##### Varige driftsmidler

|  |   |                   |                   |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger og<br>annen fast eiendom                 | 2 | 15 130 138        | 11 285 892        |
| Maskiner og anlegg   | 2 | 0                 | 0                 |
| Skip, rigger, fly og<br>lignende                           | 2 | 0                 | 0                 |
| Driftsløsøre, inventar,<br>verktøy, kontormaskiner,<br>ol. | 2 | 55 000            | 55 000            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                             |   | <b>15 185 138</b> | <b>11 340 892</b> |

##### Finansielle anleggsmidler

|   |   |                |                |
|---|---|----------------|----------------|
| Investering i datterselskap                                       | 5 | 0              | 0              |
| Investering i annet<br>foretak i samme konsern                    | 5 | 150 000        | 150 000        |
| Lån til foretak i samme<br>konsern                                | 5 | 0              | 0              |
| Investeringer i<br>tilknyttet selskap                             | 5 | 0              | 0              |
| Lån til tilknyttet<br>selskap og felles<br>kontrollert virksomhet | 5 | 0              | 0              |
| Andre langsiktige<br>fordringer                                   | 6 | 0              | 0              |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b>                          |   | <b>150 000</b> | <b>150 000</b> |

##### Sum anleggsmidler

15 335 138 11 490 892

##### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

|                                 |   |                |                |
|---------------------------------|---|----------------|----------------|
| Andre kortsiktige<br>fordringer | 6 | 23 990         | 19 193         |
| Konsernfordringer               | 5 | 548 825        | 601 825        |
| <b>Sum fordringer</b>           |   | <b>572 815</b> | <b>621 018</b> |

##### Investeringer



|  |      |                   |                   |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern    | 5    | 0                 | 0                 |
| Andre finansielle instrumenter                 |      | 1 199 935         | 855 927           |
| <b>Sum investeringer</b>                       |      | <b>1 199 935</b>  | <b>855 927</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 9 299             | 34 332            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>9 299</b>      | <b>34 332</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>1 782 049</b>  | <b>1 511 277</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>17 117 187</b> | <b>13 002 169</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Selskapskapital                                | 7    | 200 000           | 200 000           |
| Ikke registrert aksjekapital                   | 7    | 0                 | 0                 |
| Beholdning av egne aksjer                      | 7    | 0                 | 0                 |
| Overkurs                                       | 7    | 8 500             | 8 500             |
| Annen innskutt egenkapital                     | 7    | 0                 | 0                 |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>208 500</b>    | <b>208 500</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Fond   | 7    | 0                 | 0                 |
| Annen egenkapital                              | 7    | 3 992 818         | 3 976 276         |
| Udekket tap                                    | 7    | 0                 | 0                 |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      | <b>3 992 818</b>  | <b>3 976 276</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                         |      | <b>4 201 318</b>  | <b>4 184 776</b>  |
| <b>Gjeld</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                        |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                                   | 3, 4 | 0                 | 0                 |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>       |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                 |      | 10 245 350        | 6 815 250         |
| Langsiktig konserngjeld                        | 5    | 0                 | 0                 |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>              |      | <b>10 245 350</b> | <b>6 815 250</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                    |      | <b>10 245 350</b> | <b>6 815 250</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                        |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                                |      | 16 318            | 11 196            |
| Betalbar skatt                                 | 3, 4 | 0                 | 95 456            |
| Kortsiktig konserngjeld                        | 5    | 1 161 889         | 1 378 589         |
| Annen kortsiktig gjeld                         |      | 1 492 311         | 516 901           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                    |      | <b>2 670 518</b>  | <b>2 002 142</b>  |



|                          |            |            |
|--------------------------|------------|------------|
| Sum gjeld                | 12 915 868 | 8 817 392  |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 17 117 186 | 13 002 168 |



Organisasjonsnr: 991 767 290  
CSJ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum

Beløp



## Note

2

### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

|                                 |                            |                            |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Anskaffelseskost 01.01.</u>  | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 11340892.00                | 0.00                       |
| <u>Tilgang i året</u>           | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 3844246.00                 | 0.00                       |
| <u>Anskaffelseskost 31.12.</u>  | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 15185138.00                | 0.00                       |
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 15185138.00                | 0.00                       |

### Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

### Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

### Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

### Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

## Note

5

### Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

| <u>Investering</u> | <u>Inng.balanse</u> | <u>Inntektsf.res</u> | <u>Andre endr.</u> | <u>Utg. balanse</u> |
|--------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| Busterudkleiva 1   | 2611605.00          | -108610.00           | 0.00               | 2502996.00          |
| AS                 |                     |                      |                    |                     |
| CSJ & CO Eiendom   | 5268725.00          | 28327.00             | 0.00               | 5297052.00          |
| AS                 |                     |                      |                    |                     |

### Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

### Fordringer

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



548825.00 601825.00

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

## Kortsiktig gjeld

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets  
1161889.00 1378589.00

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

## Note

### Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

## Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

## Note

6

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



CSJ EIENDOM AS  
991 767 290

## Resultatregnskap

|                                   | Note | 2022             | 2021            |
|-----------------------------------|------|------------------|-----------------|
| <b>Driftsinntekter</b>            |      |                  |                 |
| Annen driftsinntekt               |      | 1 016 550        | 889 500         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>        |      | <b>1 016 550</b> | <b>889 500</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>            |      |                  |                 |
| Annen driftskostnad               |      | -814 912         | -317 634        |
| <b>Sum driftskostnader</b>        |      | <b>-814 912</b>  | <b>-317 634</b> |
| <b>Driftsresultat</b>             |      | <b>201 638</b>   | <b>571 866</b>  |
| <b>Finansinntekter</b>            |      |                  |                 |
| Annen finansinntekt               |      | 114 000          | 123 149         |
| <b>Sum finansinntekter</b>        |      | <b>114 000</b>   | <b>123 149</b>  |
| <b>Finanskostnader</b>            |      |                  |                 |
| Annen rentekostnad                |      | -299 097         | -147 825        |
| Annen finanskostnad               |      | 0                | -79 197         |
| <b>Sum finanskostnader</b>        |      | <b>-299 097</b>  | <b>-227 022</b> |
| <b>Netto finans</b>               |      | <b>-185 097</b>  | <b>-103 873</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b> |      | <b>16 541</b>    | <b>467 993</b>  |
| Skattekostnad                     | 3, 4 | 0                | -95 456         |
| <b>Årsresultat</b>                |      | <b>16 541</b>    | <b>372 537</b>  |
| <b>Overføringer</b>               |      |                  |                 |
| Annen egenkapital                 |      | 16 541           | 372 537         |
| <b>Sum overføringer</b>           |      | <b>16 541</b>    | <b>372 537</b>  |



CSJ EIENDOM AS  
991 767 290

## Balanse pr. 31.12

|  | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                                 |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom              | 2    | 15 130 138        | 11 285 892        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 2    | 55 000            | 55 000            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                       |      | <b>15 185 138</b> | <b>11 340 892</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Investeringer i annet foretak i samme konsern        | 5    | 150 000           | 150 000           |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                 |      | <b>150 000</b>    | <b>150 000</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                             |      | <b>15 335 138</b> | <b>11 490 892</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                                    |      |                   |                   |
| Kortsiktige konsernfordringer                        | 5    | 548 825           | 601 825           |
| Andre kortsiktige fordringer                         | 6    | 23 990            | 19 193            |
| <b>Sum fordringer</b>                                |      | <b>572 815</b>    | <b>621 018</b>    |
| <b>Investeringer</b>                                 |      |                   |                   |
| Andre finansielle instrumenter                       |      | 1 199 935         | 855 927           |
| <b>Sum investeringer</b>                             |      | <b>1 199 935</b>  | <b>855 927</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>           |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                  |      | 9 299             | 34 332            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>       |      | <b>9 299</b>      | <b>34 332</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                              |      | <b>1 782 049</b>  | <b>1 511 277</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                 |      | <b>17 117 187</b> | <b>13 002 169</b> |



CSJ EIENDOM AS  
991 767 290

### Balanse pr. 31.12

|                                   | Note | 2022              | 2021              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Selskapskapital                   | 7    | 200 000           | 200 000           |
| Overkurs                          | 7    | 8 500             | 8 500             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>208 500</b>    | <b>208 500</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 7    | 3 992 818         | 3 976 276         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>3 992 818</b>  | <b>3 976 276</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>4 201 318</b>  | <b>4 184 776</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 10 245 350        | 6 815 250         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>10 245 350</b> | <b>6 815 250</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |      | 16 318            | 11 196            |
| Betalbar skatt                    | 3, 4 | 0                 | 95 456            |
| Kortsiktig konserngjeld           | 5    | 1 161 889         | 1 378 589         |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 1 492 311         | 516 901           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>2 670 519</b>  | <b>2 002 142</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>12 915 869</b> | <b>8 817 392</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>17 117 187</b> | <b>13 002 168</b> |

Halden, 15.06.2023

Tor Christian Slorer  
Jacobsen  
styrets leder



CSJ EIENDOM AS  
991 767 290

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

### Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



CSJ EIENDOM AS  
991 767 290

## Note 1 - Spesifisering av pantstillelser og garantier

| Spesifikasjon  | 2022              | 2021              |
|--|-------------------|-------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner                         | 10 245 350        | 6 815 250         |
| <b>Sum gjeld</b>                                       | <b>10 245 350</b> | <b>6 815 250</b>  |
| Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld | 15 130 138        | 11 285 892        |
| <b>Sum balanseført verdi</b>                           | <b>15 130 138</b> | <b>11 285 892</b> |

### Mer om pantstillelser og garantier

Av langsiktig gjeld på kr 10 245 350 forfaller tilnærmet kr 8 000 000 om mer enn 5 år.

## Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

|  | Varige driftsmidler |
|--|---------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.  | 11 340 892          |
| Tilgang i året   | 3 844 246           |
| Avgang i året  | 0                   |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.</b>   | <b>15 185 138</b>   |
| Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger | 0                   |
| <b>Balanseført verdi per 31.12.</b>                                      | <b>15 185 138</b>   |

## Note 3 - Spesifisering av skatt

| Skattekostnad                        | 2022           | 2021           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Betalbar skatt på alminnelig inntekt | 0              | 95 456         |
| <b>Skattekostnad</b>                 | <b>0</b>       | <b>95 456</b>  |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>         |                |                |
| Resultat før skatt                   | 16 541         | 467 993        |
| Permanente forskjeller               | -110 109       | -34 103        |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>         | <b>-93 568</b> | <b>433 890</b> |
| <b>Betalbar skatt i balansen</b>     |                |                |
| Betalbar skatt på årets resultat     | 0              | 95 456         |

## Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til:                           | 01.01.2022 | 31.12.2022 | Endring  |
|---|------------|------------|----------|
| Fremførbart underskudd  | 0          | -93 568    | 93 568   |
| Netto forskjeller   | 0          | -93 568    | 93 568   |
| Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes             | 0          | 93 568     | -93 568  |
| <b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b> |
| <b>Utsatt skatt 31.12.2022 basert på 22 %</b>                   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b> |



CSJ EIENDOM AS  
991 767 290

## Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

| Investering         | Inngående balanse | Inntektsført resultat | Andre endringer | Utgående balanse |
|---------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|------------------|
| Busterudkleiva 1 AS | 2 611 605         | -108 610              | 0               | 2 502 996        |
| CSJ & CO Eiendom AS | 5 268 725         | 28 327                | 0               | 5 297 052        |

### Fordringer

|  | 2022    | 2021    |
|--|---------|---------|
| Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern | 548 825 | 601 825 |

### Kortsiktig gjeld

|   | 2022      | 2021      |
|---|-----------|-----------|
| Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap | 1 161 889 | 1 378 589 |

## Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 7 - Egenkapital

|                              | Aksjekapital | Overkurs | Opptjent egenkapital | Sum       |
|------------------------------|--------------|----------|----------------------|-----------|
| Egenkapital 31.12 forrige år | 200 000      | 8 500    | 3 976 276            | 4 184 776 |
| Årsresultat                  | 0            | 0        | 16 541               | 16 541    |
| Egenkapital 31.12.2022       | 200 000      | 8 500    | 3 992 818            | 4 201 318 |