



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	926 410 601
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	CHRISTIANIA AREAL AS
Forretningsadresse:	Lade alle 40 7041 TRONDHEIM

### Regnskapsår

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

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		361 099	249 736
<b>Sum kostnader</b>		<b>361 099</b>	<b>249 736</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-361 099</b>	<b>-249 736</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	15 775 082	15 656 828
Annen renteinntekt		3 099 366	65 021
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 874 448</b>	<b>15 721 849</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			195 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	6 570 464	26 090 211
Annen rentekostnad		64 199 192	53 053 784
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>70 769 656</b>	<b>274 143 995</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-51 895 208</b>	<b>-258 422 146</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-52 256 308</b>	<b>-258 671 882</b>
Skattekostnad på resultat	2	-11 496 388	-14 007 814
<b>Årsresultat</b>		<b>-40 759 920</b>	<b>-244 664 068</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-40 759 920</b>	<b>-244 664 068</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-40 759 920</b>	<b>-244 664 068</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3	-40 759 920	-244 664 068
Avsatt til annen egenkapital	3		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-40 759 920</b>	<b>-244 664 068</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	26 444 585	14 948 197
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>26 444 585</b>	<b>14 948 197</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	1	1 590 766 995	1 593 921 467
Investering i annet foretak i samme konsern	1		
Lån til foretak i samme konsern	1, 4	360 401 326	218 806 218
Investeringer i tilknyttet selskap	1	260 026 797	260 026 797
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1	25 599 984	
Andre langsiktige fordringer	4		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 236 795 102</b>	<b>2 072 754 482</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 263 239 687</b>	<b>2 087 702 679</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	4	154 582	
Konsernfordringer	1	27 229 693	
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 384 275</b>	
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	1		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		242 701	8 073 549
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>242 701</b>	<b>8 073 549</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 626 976</b>	<b>8 073 549</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 290 866 663</b>	<b>2 095 776 228</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 5	30 000 000	3 000 000
Overkurs	3	1 620 030 000	1 297 030 000
Annen innskutt egenkapital	3	-25 570	-25 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 650 004 430</b>	<b>1 300 004 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	288 818 207	248 058 288
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-288 818 207</b>	<b>-248 058 288</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 361 186 223</b>	<b>1 051 946 142</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	929 672 000	295 146 250
Langsiktig konserngjeld	1, 4		30 231 287
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>929 672 000</b>	<b>325 377 537</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>929 672 000</b>	<b>325 377 537</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			668 670 000
Leverandørgjeld		8 441	
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	1		34 671 954
Annen kortsiktig gjeld			15 110 594
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 441</b>	<b>718 452 548</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>929 680 441</b>	<b>1 043 830 085</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 290 866 663</b>	<b>2 095 776 228</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 423902

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 410 601  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CHRISTIANIA AREAL AS  
Forretningsadresse: Lade alle 40  
7041 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 926 410 601  
CHRISTIANIA AREAL AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		361 099	249 736
<b>Sum kostnader</b>		<b>361 099</b>	<b>249 736</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-361 099</b>	<b>-249 736</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	15 775 082	15 656 828
Annen renteinntekt		3 099 366	65 021
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 874 448</b>	<b>15 721 849</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			195 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	6 570 464	26 090 211
Annen rentekostnad		64 199 192	53 053 784
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>70 769 656</b>	<b>274 143 995</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-51 895 208</b>	<b>-258 422 146</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-52 256 308</b>	<b>-258 671 882</b>
Skattekostnad på resultat	2	-11 496 388	-14 007 814
<b>Årsresultat</b>		<b>-40 759 920</b>	<b>-244 664 068</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-40 759 920</b>	<b>-244 664 068</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-40 759 920</b>	<b>-244 664 068</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3	-40 759 920	-244 664 068
Avsatt til annen egenkapital	3		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-40 759 920</b>	<b>-244 664 068</b>



Organisasjonsnr: 926 410 601  
CHRISTIANIA AREAL AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	26 444 585	14 948 197
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>26 444 585</b>	<b>14 948 197</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	1	1 590 766 995	1 593 921 467
Investering i annet foretak i samme konsern	1		
Lån til foretak i samme konsern	1, 4	360 401 326	218 806 218
Investeringer i tilknyttet selskap	1	260 026 797	260 026 797
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1	25 599 984	
Andre langsiktige fordringer	4		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 236 795 102</b>	<b>2 072 754 482</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 263 239 687</b>	<b>2 087 702 679</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	4	154 582	
Konsernfordringer	1	27 229 693	
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 384 275</b>	
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	1		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		242 701	8 073 549
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>242 701</b>	<b>8 073 549</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 626 976</b>	<b>8 073 549</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 290 866 663</b>	<b>2 095 776 228</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 5	30 000 000	3 000 000
Overkurs	3	1 620 030 000	1 297 030 000
Annen innskutt egenkapital	3	-25 570	-25 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 650 004 430</b>	<b>1 300 004 430</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	288 818 207	248 058 288
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-288 818 207</b>	<b>-248 058 288</b>

#### Sum egenkapital

1 361 186 223 1 051 946 142

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	929 672 000	295 146 250
Langsiktig konserngjeld	1, 4		30 231 287
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>929 672 000</b>	<b>325 377 537</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>929 672 000</b>	<b>325 377 537</b>

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner			668 670 000
Leverandørgjeld		8 441	
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	1		34 671 954
Annen kortsiktig gjeld			15 110 594
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 441</b>	<b>718 452 548</b>

#### Sum gjeld

929 680 441 1 043 830 085

#### SUM EGENKAPITAL OG GJELD

2 290 866 663 2 095 776 228



Organisasjonsnr: 926 410 601  
CHRISTIANIA AREAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

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

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

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2024

Christiania Areal AS

Org.nr.:926 410 601



## Christiania Areal AS

Organisasjonsnummer 926 410 601

### ÅRSBERETNING FOR 2024

#### 1. Virksomhetens art og lokalisering

Selskapets formål er å erverve, eie og selge selskap, og gjennom dette indirekte erverve, eie, drifte, leie ut og forestå annen virksomhet som kan knyttes til drift og eierskap av eiendommen til disse selskapene.

Reitan Eiendom AS sin satsing på sentrumseiendom i Oslo er nå samlet under selskapet Christiania Areal AS og porteføljen er i rask vekst. I 2019 startet satsningsområdet med 23 000 kvm og i dag har Christiania Areal investert i eiendommer med et totalt areal på 85 000 kvm. Selskapet består av 3 datterselskaper og ett tilknyttet selskap.

Den første investeringen i Oslo var kjøpet av Schweigaards gate 33, en ny og moderne kontoreiendom nær Oslo S. I 2021 ble det foretatt nok en investering i Schweigaards gate, ved kjøp av Grønlandskvartalene. Eiendommen består av Trelastgården, med tillegg av flere seksjoner på gateplan i området rundt Teaterplassen. I april 2022 ble eiendommen Karvesvingen 7 anskaffet. Dette er et nytt og moderne bygg på ca 21 000 kvm. Bygget huser Quality Hotel Hasle Linie samt treningssenter og kontorlokaler.

Sommeren 2022 ble et nytt samarbeid om eiendom i Oslo etablert. En 50 prosent eierandel i Major eiendom ble ervervet og selskapet eies sammen med Furuholmen Eiendom AS: Major Eiendom AS består i dag av to sentrale kontoreiendommer på Majorstuen; Fr. Nansens vei 17-19 og Essendrops gate 3.

#### 2. Rettvisende oversikt over utviklingen, resultatet og foretakets stilling

Styret mener at det fremlagte årsregnskap gir et rettvisende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling. Christiania Areal AS hadde i 2024 et underskudd på 40,8 MNOK mot fjorårets underskudd på 244,7 MNOK. Årets resultat preges av økte og høye finanskostnader, men ellers normal drift. Selskapet har ikke mottatt utbytte eller konsernbidrag fra datterselskapene, og derfor negativt resultat. Fjorårets store underskudd skyldes nedskrivning av aksjer på MNOK 195 som følge av verdifall på næringsseiendom i Oslo, og dette gjelder også eiendommene i Christiania Areal.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.2024 var 59,4%, som anses å være solid. Selskapet får tilført midler ved behov fra morselskapet i form av lån og likviditeten er derfor til enhver tid tilfredsstillende. Det er i 2024 foretatt en kapitalforhøyelse på 350 MNOK som også har bidratt til å styrke selskapets egenkapitalandel.

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som har betydning for regnskapet.

#### 3. Fortsatt drift

Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn for avleggelsen av årsregnskapet.

#### 4. Forslag til disponering

Styret foreslår følgende disponering:

Overført til udekket tap	kr - 40 759 920
Sum disponert	kr - 40 759 920

#### 5. Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

#### 6. Styreansvarsforsikring

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer samt daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.

#### 7. Likestilling

Det er ingen ansatte i selskapet. Styret består av 2 menn og 1 kvinne. Det er styrets målsetting at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.



## 8. Ytre miljø og energi

Selskapet eier og forvalter fast eiendom, og selskapets virksomhet medfører i beskjedent grad forurensning av det ytre miljø.

Christiania Areal viser gjennom sine investeringer og pågående prosjekter at det er tydelig fokus på bærekraft. Både Schweigaards gate 33 og Karvesvingen 7 er BREEAM-sertifisert og driftes av aktører som jobber aktivt med å redusere energiforbruk.

## 9. Aktsomhetsvurderinger

Reitan Eiendom AS og datterselskaper er omfattet av åpenhetsloven, og jobber kontinuerlig med aktsomhetsvurderinger i tråd med lovkrav og OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv. Aktsomhetsvurderinger er en risikobasert tilnærming for å respektere og ivareta mennesker, samfunn og miljø i vår egen virksomhet og leverandørkjeden. Vi forventer at våre leverandører og samarbeidspartnere følger samme tilnærming. Vår redegjørelse for arbeidet med aktsomhetsvurdering er tilgjengelig på Reitan Eiendom sine hjemmesider. Redegjørelsen for året 2024 forventes å bli publisert innen 30. april 2025.

## 10. Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for moderat kredittrisiko. Selskapet har høy egenkapitalandel og selskapet er således moderat eksponert for endringer i rentemarkedet. Av selskapets rentebærende gjeld er 250 MNOK rentesikret gjennom rentebytteavtaler. All øvrig rentebærende gjeld pr 31.12.24 er basert på flytende rente, og selskapet er således eksponert for endringer i rentemarkedet. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er ikke besluttet tiltak som endrer likviditetsrisiko.

## 11. Fremtidsutsikter

Styret vurderer fremtidsutsiktene i selskapet som gode. Selskapets eiendommer er moderne og bærekraftige eiendommer med god beliggenhet og som gjennomgående er utleid på gode vilkår.

Våre eiendommer har lite ledighet og selskapet har stor tro på positiv utvikling i leiepriser i tiden fremover. Til tross for økte kostnader fremover forventer vi at selskapets leietakere innenfor de ulike segmenter vil klare seg bra fremover.

Selskapets styre jobber for tiden med en ny Oslo-strategi, og denne strategien vil forsterke Reitan Eiendom sin satsing i Oslo. Det er styrets oppfatning at selskapet er godt posisjonert for videre vekst.

Trondheim/Oslo, 14.03.2025

Trond Fredrik Mellingsæter  
Styreleder

Jørn Egil Andreassen  
Styremedlem

Stine Hostad  
Styremedlem



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Christiania Areal AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen driftskostnad		361 099	249 736
<b>Sum driftskostnader</b>		<u><b>361 099</b></u>	<u><b>249 736</b></u>
<b>Driftsresultat</b>		<u><b>-361 099</b></u>	<u><b>-249 736</b></u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	15 775 082	15 656 828
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		599 984	0
Annen renteinntekt		2 499 381	65 021
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	195 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	6 570 464	26 090 211
Annen rentekostnad		64 199 192	53 053 784
<b>Resultat av finansposter</b>		<u><b>-51 895 208</b></u>	<u><b>-258 422 146</b></u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<u><b>-52 256 308</b></u>	<u><b>-258 671 882</b></u>
Skattekostnad på resultat	2	-11 496 388	-14 007 814
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<u><b>-40 759 920</b></u>	<u><b>-244 664 068</b></u>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	3	40 759 920	244 664 068
<b>Sum overføringer</b>		<u><b>-40 759 920</b></u>	<u><b>-244 664 068</b></u>



<b>Balanse</b>			
<b>Christiania Areal AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	26 444 585	14 948 197
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>26 444 585</b>	<b>14 948 197</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	1	1 590 766 995	1 593 921 467
Lån til foretak i samme konsern	1, 4	360 401 326	218 806 218
Investeringer i tilknyttet selskap	1	260 026 797	260 026 797
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		25 599 984	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 236 795 102</b>	<b>2 072 754 482</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 263 239 687</b>	<b>2 087 702 679</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	4	154 582	0
Konsernfordringer	1	27 229 693	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 384 275</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		242 701	8 073 549
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 626 976</b>	<b>8 073 549</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 290 866 663</b>	<b>2 095 776 228</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Christiania Areal AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 5	30 000 000	3 000 000
Overkurs	3	1 620 030 000	1 297 030 000
Annen innskutt egenkapital	3	-25 570	-25 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>1 650 004 430</u></b>	<b><u>1 300 004 430</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	-288 818 207	-248 058 288
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>-288 818 207</u></b>	<b><u>-248 058 288</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>1 361 186 223</u></b>	<b><u>1 051 946 142</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	929 672 000	295 146 250
Langsiktig konserngjeld	1, 4	0	30 231 287
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b><u>929 672 000</u></b>	<b><u>325 377 537</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	668 670 000
Leverandørgjeld		8 441	0
Konserngjeld	1	0	34 671 954
Annen kortsiktig gjeld		0	15 110 594
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>8 441</u></b>	<b><u>718 452 548</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>929 680 441</u></b>	<b><u>1 043 830 085</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>2 290 866 663</u></b>	<b><u>2 095 776 228</u></b>
Trondheim , 14.03.2025 Styret i Christiania Areal AS			
<u>Trond Fredrik Mellingsæter</u> styreleder	<u>Jørn Egil Andreassen</u> styremedlem	<u>Stine Hostad</u> styremedlem	
<b>Christiania Areal AS</b>			<b>Side 6</b>



Christiania Areal AS

Noteopplysninger 2024

## Regnskapsprinsipper

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

Det utarbeides ikke konsernregnskap for Christiania Areal AS konsern ihht. unntaksregelen i Regnskapsloven §3-7. Konsernet inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS.

Konsernregnskap utarbeides av Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU. Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; Reitaneiendom.no

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### 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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Aksjer i datterselskap

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

### Fordringer

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

### Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

### Fortsatt drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Side 7



<b>Christiania Areal AS</b>	<b>Noteopplysninger 2024</b>
-----------------------------	------------------------------

## Note 1 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner

	<b>Forretnings- kontor</b>	<b>Eierandel/ stemmeandel</b>	<b>Egenkapital siste år (100%)</b>	<b>Resultat siste år (100%)</b>	<b>Balansført verdi</b>
<b>Datterselskap</b>					
Grønlandskvartalene AS	Oslo	100%	169 366 647	-9 921 001	284 636 845
Karvesvingen 7 AS	Oslo	100%	607 011 504	20 336 086	872 420 152
SWG33 Invest AS	Oslo	58%	691 649 978	43	433 709 998
<b>Sum</b>					<b>1 590 766 995</b>

Det er foretatt kjøpesumjusteringer på Karvesvingen 7 AS på TNOK 3 154,472

### Tilknyttet selskap

Major Eiendom AS	Oslo	50%	465 776 891	18 673 608	260 026 797
<b>Sum</b>					<b>260 026 797</b>

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	<b>Kundefordringer</b>		<b>Andre fordringer</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	0	0	387 631 019	218 806 218
Tilknyttet selskap	0	0	25 599 984	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>413 231 003</b>	<b>218 806 218</b>

	<b>Kortsiktig gjeld</b>		<b>Annen langsiktig gjeld</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	0	34 671 954	0	30 231 287
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>34 671 954</b>	<b>0</b>	<b>30 231 287</b>

### Konsernkonto:

Selskapet har bankkonto i konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapet konsernkontosystem har felles ramme.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen eller gjelden renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Andre fordringer til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 27 229 693 kr pr. 31.12.2024 og -34 671 954 kr pr. 31.12.2023



<b>Christiania Areal AS</b>	<b>Noteopplysninger 2024</b>
-----------------------------	------------------------------

## Note 2 Skatt

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

	2024	2023	Endring
Andre forskjeller	-423 854	0	423 854
<b>Sum</b>	<b>-423 854</b>	<b>0</b>	<b>423 854</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-119 778 804	-67 946 351	51 832 454
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-120 202 658</b>	<b>-67 946 351</b>	<b>52 256 308</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-26 444 585</b>	<b>-14 948 197</b>	<b>11 496 388</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-52 256 308	-258 671 882
Permanente forskjeller		0	195 000 000
Endring i midlertidige forskjeller		423 854	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>-51 832 454</b>	<b>-63 671 882</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-11 496 388	-14 007 814
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>-11 496 388</b>	<b>-14 007 814</b>
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		-52 256 308	-258 671 882
Beregnet skatt av resultat før skatt		-11 496 388	-56 907 814
Skatteeffekt av permanente forskjeller		0	42 900 000
<b>Sum</b>		<b>-11 496 388</b>	<b>-14 007 814</b>
Effektiv skattesats		22,0 %	5,4 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



Christiania Areal AS	Noteopplysninger 2024
----------------------	-----------------------

## Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	3 000 000	1 297 030 000	-25 570	-248 058 288	1 051 946 142
Årets resultat	0	0	0	-40 759 920	-40 759 920
Kapitalforhøyelse	27 000 000	323 000 000	0	0	350 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>30 000 000</b>	<b>1 620 030 000</b>	<b>-25 570</b>	<b>-288 818 207</b>	<b>1 361 186 223</b>

Det er i 2024 foretatt en kapitalforhøyelse på TNOK 350 000. Kapitalforhøyelsen er splittet mellom økning av aksjekapital og overkurs.

## Note 4 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	386 001 311	218 806 218
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	929 672 000	963 816 250
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum</b>	<b>929 672 000</b>	<b>963 816 250</b>

Christiania Areal AS er i brudd med covenantkravet i låneavtalen med Handelsbanken. Som følge av dette er det igangsatt avdragsbetjening frem til LTV < 55 %.

## Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld

Tomter, bygninger i DS	1 012 939 637	961 564 255
Internt lån mellom Karvesvingen 7 AS og Christiania Areal AS	23 235 853	64 531 938
<b>Sum</b>	<b>1 036 175 490</b>	<b>1 026 096 193</b>

## Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 000 000 består av 30 000 aksjer á kr. 1 000.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Reitan Eiendom AS	30 000	100%
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>100%</b>



Christiania Areal AS

Noteopplysninger 2024

## Note 6 Antall ansatte og lønnskostnader

Christiania Areal AS har i regnskapsåret 2024 ikke hatt noen ansatte eller lønnskostnader.

## Note 7 Rentesikringer


Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente og benytter ulike renteinstrumenter for å endre renten til fast rentesats. Bakgrunnen for dette er et ønske om å sikre fremtidige kontantstrømmer for selskapet, herunder å redusere risiko for renteøkninger. Sikringsforretningene gjøres ut fra et porteføljesynspunkt, slik at de enkeltstående sikringene ikke henføres til enkelte lån. Ut fra dette har det blitt gjort rentesikringer, og følgende sikringsforretninger (swap) løper i morselskapet pr 31.12.2024:

Motpart	Hovedstol	Startdato	Sluttdato	Fastrente
DnB	100 000 000	06.02.2024	06.02.2034	3,10 %
DnB	100 000 000	07.08.2024	07.08.2034	3,25 %
DnB	50 000 000	17.06.2024	17.06.2034	3,59 %

Side 11



 BankID Signing  
Stine Hostad  
2025-03-14

 BankID Signing  
Trond Fredrik Mellingsæter  
2025-03-14

 BankID Signing  
Jørn Egil Andreassen  
2025-03-14

Årsregnskap 2024

Christiania Areal AS

Org.nr.:926 410 601



## Christiania Areal AS

Organisasjonsnummer 926 410 601

### ÅRSBERETNING FOR 2024

#### 1. Virksomhetens art og lokalisering

Selskapets formål er å erverve, eie og selge selskap, og gjennom dette indirekte erverve, eie, drifte, leie ut og forestå annen virksomhet som kan knyttes til drift og eierskap av eiendommen til disse selskapene.

Reitan Eiendom AS sin satsing på sentrumseiendom i Oslo er nå samlet under selskapet Christiania Areal AS og porteføljen er i rask vekst. I 2019 startet satsningsområdet med 23 000 kvm og i dag har Christiania Areal investert i eiendommer med et totalt areal på 85 000 kvm. Selskapet består av 3 datterselskaper og ett tilknyttet selskap.

Den første investeringen i Oslo var kjøpet av Schweigaards gate 33, en ny og moderne kontoreiendom nær Oslo S. I 2021 ble det foretatt nok en investering i Schweigaards gate, ved kjøp av Grønlandskvartalene. Eiendommen består av Trelastgården, med tillegg av flere seksjoner på gateplan i området rundt Teaterplassen. I april 2022 ble eiendommen Karvesvingen 7 anskaffet. Dette er et nytt og moderne bygg på ca 21 000 kvm. Bygget huser Quality Hotel Hasle Linie samt treningssenter og kontorlokaler.

Sommeren 2022 ble et nytt samarbeid om eiendom i Oslo etablert. En 50 prosent eierandel i Major eiendom ble ervervet og selskapet eies sammen med Furuholmen Eiendom AS: Major Eiendom AS består i dag av to sentrale kontoreiendommer på Majorstuen; Fr. Nansens vei 17-19 og Essendrops gate 3.

#### 2. Rettvisende oversikt over utviklingen, resultatet og foretakets stilling

Styret mener at det fremlagte årsregnskap gir et rettvisende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling. Christiania Areal AS hadde i 2024 et underskudd på 40,8 MNOK mot fjorårets underskudd på 244,7 MNOK. Årets resultat preges av økte og høye finanskostnader, men ellers normal drift. Selskapet har ikke mottatt utbytte eller konsernbidrag fra datterselskapene, og derfor negativt resultat. Fjorårets store underskudd skyldes nedskrivning av aksjer på MNOK 195 som følge av verdifall på næringsseiendom i Oslo, og dette gjelder også eiendommene i Christiania Areal.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.2024 var 59,4%, som anses å være solid. Selskapet får tilført midler ved behov fra morselskapet i form av lån og likviditeten er derfor til enhver tid tilfredsstillende. Det er i 2024 foretatt en kapitalforhøyelse på 350 MNOK som også har bidratt til å styrke selskapets egenkapitalandel.

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som har betydning for regnskapet.

#### 3. Fortsatt drift

Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn for avleggelsen av årsregnskapet.

#### 4. Forslag til disponering

Styret foreslår følgende disponering:

Overført til udekket tap	kr - 40 759 920
Sum disponert	kr - 40 759 920

#### 5. Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

#### 6. Styreansvarsforsikring

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer samt daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.

#### 7. Likestilling

Det er ingen ansatte i selskapet. Styret består av 2 menn og 1 kvinne. Det er styrets målsetting at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.



## 8. Ytre miljø og energi

Selskapet eier og forvalter fast eiendom, og selskapets virksomhet medfører i beskjedent grad forurensning av det ytre miljø.

Christiania Areal viser gjennom sine investeringer og pågående prosjekter at det er tydelig fokus på bærekraft. Både Schweigaards gate 33 og Karvesvingen 7 er BREEAM-sertifisert og driftes av aktører som jobber aktivt med å redusere energiforbruk.

## 9. Aktsomhetsvurderinger

Reitan Eiendom AS og datterselskaper er omfattet av åpenhetsloven, og jobber kontinuerlig med aktsomhetsvurderinger i tråd med lovkrav og OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv. Aktsomhetsvurderinger er en risikobasert tilnærming for å respektere og ivareta mennesker, samfunn og miljø i vår egen virksomhet og leverandørkjeden. Vi forventer at våre leverandører og samarbeidspartnere følger samme tilnærming. Vår redegjørelse for arbeidet med aktsomhetsvurdering er tilgjengelig på Reitan Eiendom sine hjemmesider. Redegjørelsen for året 2024 forventes å bli publisert innen 30. april 2025.

## 10. Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for moderat kredittrisiko. Selskapet har høy egenkapitalandel og selskapet er således moderat eksponert for endringer i rentemarkedet. Av selskapets rentebærende gjeld er 250 MNOK rentesikret gjennom rentebytteavtaler. All øvrig rentebærende gjeld pr 31.12.24 er basert på flytende rente, og selskapet er således eksponert for endringer i rentemarkedet. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er ikke besluttet tiltak som endrer likviditetsrisiko.

## 11. Fremtidsutsikter

Styret vurderer fremtidsutsiktene i selskapet som gode. Selskapets eiendommer er moderne og bærekraftige eiendommer med god beliggenhet og som gjennomgående er utleid på gode vilkår.

Våre eiendommer har lite ledighet og selskapet har stor tro på positiv utvikling i leiepriser i tiden fremover. Til tross for økte kostnader fremover forventer vi at selskapets leietakere innenfor de ulike segmenter vil klare seg bra fremover.

Selskapets styre jobber for tiden med en ny Oslo-strategi, og denne strategien vil forsterke Reitan Eiendom sin satsing i Oslo. Det er styrets oppfatning at selskapet er godt posisjonert for videre vekst.

Trondheim/Oslo, 14.03.2025

Trond Fredrik Mellingsæter  
Styreleder

Jørn Egil Andreassen  
Styremedlem

Stine Hostad  
Styremedlem



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Christiania Areal AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen driftskostnad		361 099	249 736
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>361 099</b>	<b>249 736</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-361 099</b>	<b>-249 736</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	15 775 082	15 656 828
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		599 984	0
Annen renteinntekt		2 499 381	65 021
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	195 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	6 570 464	26 090 211
Annen rentekostnad		64 199 192	53 053 784
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-51 895 208</b>	<b>-258 422 146</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-52 256 308</b>	<b>-258 671 882</b>
Skattekostnad på resultat	2	-11 496 388	-14 007 814
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-40 759 920</b>	<b>-244 664 068</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	3	40 759 920	244 664 068
<b>Sum overføringer</b>		<b>-40 759 920</b>	<b>-244 664 068</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Christiania Areal AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	26 444 585	14 948 197
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>26 444 585</b>	<b>14 948 197</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	1	1 590 766 995	1 593 921 467
Lån til foretak i samme konsern	1, 4	360 401 326	218 806 218
Investeringer i tilknyttet selskap	1	260 026 797	260 026 797
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		25 599 984	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 236 795 102</b>	<b>2 072 754 482</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 263 239 687</b>	<b>2 087 702 679</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	4	154 582	0
Konsernfordringer	1	27 229 693	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 384 275</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		242 701	8 073 549
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 626 976</b>	<b>8 073 549</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 290 866 663</b>	<b>2 095 776 228</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Christiania Areal AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 5	30 000 000	3 000 000
Overkurs	3	1 620 030 000	1 297 030 000
Annen innskutt egenkapital	3	-25 570	-25 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>1 650 004 430</u></b>	<b><u>1 300 004 430</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	-288 818 207	-248 058 288
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>-288 818 207</u></b>	<b><u>-248 058 288</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>1 361 186 223</u></b>	<b><u>1 051 946 142</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	929 672 000	295 146 250
Langsiktig konserngjeld	1, 4	0	30 231 287
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b><u>929 672 000</u></b>	<b><u>325 377 537</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	668 670 000
Leverandørgjeld		8 441	0
Konserngjeld	1	0	34 671 954
Annen kortsiktig gjeld		0	15 110 594
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>8 441</u></b>	<b><u>718 452 548</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>929 680 441</u></b>	<b><u>1 043 830 085</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>2 290 866 663</u></b>	<b><u>2 095 776 228</u></b>
Trondheim , 14.03.2025 Styret i Christiania Areal AS			
<u>Trond Fredrik Mellingsæter</u> styreleder	<u>Jørn Egil Andreassen</u> styremedlem	<u>Stine Hostad</u> styremedlem	
<b>Christiania Areal AS</b>			<b>Side 6</b>



Christiania Areal AS

Noteopplysninger 2024

## Regnskapsprinsipper

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

Det utarbeides ikke konsernregnskap for Christiania Areal AS konsern ihht. unntaksregelen i Regnskapsloven §3-7. Konsernet inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS.

Konsernregnskap utarbeides av Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU. Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; Reitaneiendom.no

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### 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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Aksjer i datterselskap

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

### Fordringer

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

### Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

### Fortsatt drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Side 7



<b>Christiania Areal AS</b>	<b>Noteopplysninger 2024</b>
-----------------------------	------------------------------

## Note 1 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner

	<b>Forretnings- kontor</b>	<b>Eierandel/ stemmeandel</b>	<b>Egenkapital siste år (100%)</b>	<b>Resultat siste år (100%)</b>	<b>Balansført verdi</b>
<b>Datterselskap</b>					
Grønlandskvartalene AS	Oslo	100%	169 366 647	-9 921 001	284 636 845
Karvesvingen 7 AS	Oslo	100%	607 011 504	20 336 086	872 420 152
SWG33 Invest AS	Oslo	58%	691 649 978	43	433 709 998
<b>Sum</b>					<b>1 590 766 995</b>

Det er foretatt kjøpesumjusteringer på Karvesvingen 7 AS på TNOK 3 154,472

### Tilknyttet selskap

Major Eiendom AS	Oslo	50%	465 776 891	18 673 608	260 026 797
<b>Sum</b>					<b>260 026 797</b>

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	<b>Kundefordringer</b>		<b>Andre fordringer</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	0	0	387 631 019	218 806 218
Tilknyttet selskap	0	0	25 599 984	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>413 231 003</b>	<b>218 806 218</b>

	<b>Kortsiktig gjeld</b>		<b>Annen langsiktig gjeld</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	0	34 671 954	0	30 231 287
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>34 671 954</b>	<b>0</b>	<b>30 231 287</b>

### Konsernkonto:

Selskapet har bankkonto i konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapet konsernkontosystem har felles ramme.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen eller gjelden renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Andre fordringer til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 27 229 693 kr pr. 31.12.2024 og -34 671 954 kr pr. 31.12.2023



<b>Christiania Areal AS</b>	<b>Noteopplysninger 2024</b>
-----------------------------	------------------------------

## Note 2 Skatt

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

	2024	2023	Endring
Andre forskjeller	-423 854	0	423 854
<b>Sum</b>	<b>-423 854</b>	<b>0</b>	<b>423 854</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-119 778 804	-67 946 351	51 832 454
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-120 202 658</b>	<b>-67 946 351</b>	<b>52 256 308</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-26 444 585</b>	<b>-14 948 197</b>	<b>11 496 388</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-52 256 308	-258 671 882
Permanente forskjeller		0	195 000 000
Endring i midlertidige forskjeller		423 854	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>-51 832 454</b>	<b>-63 671 882</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-11 496 388	-14 007 814
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>-11 496 388</b>	<b>-14 007 814</b>
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		-52 256 308	-258 671 882
Beregnet skatt av resultat før skatt		-11 496 388	-56 907 814
Skatteeffekt av permanente forskjeller		0	42 900 000
<b>Sum</b>		<b>-11 496 388</b>	<b>-14 007 814</b>
Effektiv skattesats		22,0 %	5,4 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



Christiania Areal AS	Noteopplysninger 2024
----------------------	-----------------------

## Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	3 000 000	1 297 030 000	-25 570	-248 058 288	1 051 946 142
Årets resultat	0	0	0	-40 759 920	-40 759 920
Kapitalforhøyelse	27 000 000	323 000 000	0	0	350 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>30 000 000</b>	<b>1 620 030 000</b>	<b>-25 570</b>	<b>-288 818 207</b>	<b>1 361 186 223</b>

Det er i 2024 foretatt en kapitalforhøyelse på TNOK 350 000. Kapitalforhøyelsen er splittet mellom økning av aksjekapital og overkurs.

## Note 4 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	386 001 311	218 806 218
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	929 672 000	963 816 250
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum</b>	<b>929 672 000</b>	<b>963 816 250</b>

Christiania Areal AS er i brudd med covenantkravet i låneavtalen med Handelsbanken. Som følge av dette er det igangsatt avdragsbetjening frem til LTV < 55 %.

## Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld

Tomter, bygninger i DS	1 012 939 637	961 564 255
Internt lån mellom Karvesvingen 7 AS og Christiania Areal AS	23 235 853	64 531 938
<b>Sum</b>	<b>1 036 175 490</b>	<b>1 026 096 193</b>

## Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 000 000 består av 30 000 aksjer á kr. 1 000.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Reitan Eiendom AS	30 000	100%
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>100%</b>



Christiania Areal AS

Noteopplysninger 2024

## Note 6 Antall ansatte og lønnskostnader

Christiania Areal AS har i regnskapsåret 2024 ikke hatt noen ansatte eller lønnskostnader.

## Note 7 Rentesikringer

Selskapet har flere låneavtaler med flytende rente og benytter ulike renteinstrumenter for å endre renten til fast rentesats. Bakgrunnen for dette er et ønske om å sikre fremtidige kontantstrømmer for selskapet, herunder å redusere risiko for renteøkninger. Sikringsforretningene gjøres ut fra et porteføljesynspunkt, slik at de enkeltstående sikringene ikke henføres til enkelte lån. Ut fra dette har det blitt gjort rentesikringer, og følgende sikringsforretninger (swap) løper i morselskapet pr 31.12.2024:

Motpart	Hovedstol	Startdato	Sluttdato	Fastrente
DnB	100 000 000	06.02.2024	06.02.2034	3,10 %
DnB	100 000 000	07.08.2024	07.08.2034	3,25 %
DnB	50 000 000	17.06.2024	17.06.2034	3,59 %

Side 11



Til generalforsamlingen i Christiania Areal AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Christiania Areal AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Trondheim, 14. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kjetil Smørdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Smørdal, Kjetil	BANKID	2025-03-14 15:52

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.