



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 702 583
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse: c/o Norse Eiendom
Klingenberggata 7A
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Martin Ulven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.07.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 053 369	3 496 609
Annen driftsinntekt		65 102	365 565
Sum inntekter		1 118 471	3 862 174
Kostnader			
Varekostnad		51 207	2 019
Lønnskostnad	1	1 025 680	1 351 333
Avskrivning av driftsmidler	2	593 417	821 104
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		717 899
Annen driftskostnad	3	13 397 816	4 708 608
Sum kostnader		15 068 120	7 600 963
Driftsresultat		-13 949 649	-3 738 790
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 179 929	773 958
Annen finansinntekt		28 941	14
Sum finansinntekter		1 208 870	773 972
Annen rentekostnad		265 414	1 710 216
Annen finanskostnad		75	35 982
Sum finanskostnader		265 489	1 746 198
Netto finans		943 381	-972 226
Resultat før skattekostnad		-13 006 267	-4 711 016
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat		-13 006 267	-4 711 016
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-13 006 267	-4 711 016
Totalresultat		-13 006 267	-4 711 016



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-13 006 267	-4 711 016
Sum overføringer og disponeringer		-13 006 267	-4 711 016



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	1 436 224	1 436 224
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 3	1 408 901	2 222 216
Sum varige driftsmidler		2 845 125	3 658 440
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 6	2 198 294	2 198 294
Lån til foretak i samme konsern	7	9 112 453	19 984 892
Investeringer i tilknyttet selskap	6	499 899	599 899
Andre langsiktige fordringer		6 072 000	981 594
Sum finansielle anleggsmidler		17 882 647	23 764 678
Sum anleggsmidler		20 727 772	27 423 118
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		193 423	5 528
Andre kortsiktige fordringer		531 061	558 059
Konsernfordringer	7	1 179 929	613 433
Sum fordringer		1 904 413	1 177 020
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		103 424	79 646
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		103 424	79 646
Sum omløpsmidler		2 007 837	1 256 666
SUM EIENDELER		22 735 609	28 679 784



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	2 975 000	2 975 000
Overkurs	5	5 022 983	18 029 251
Sum innskutt egenkapital		7 997 983	21 004 251
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5		
Sum egenkapital		7 997 983	21 004 251
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	1 769 192	3 516 928
Sum annen langsiktig gjeld		1 769 192	3 516 928
Sum langsiktig gjeld		1 769 192	3 516 928
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		657 976	1 245 853
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		273 237	106 485
Kortsiktig konserngjeld	7	2 796 948	1 995 207
Annen kortsiktig gjeld	7	9 240 273	811 061
Sum kortsiktig gjeld		12 968 433	4 158 606
Sum gjeld		14 737 626	7 675 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 735 609	28 679 784



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 671502

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 702 583
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse: c/o Norse Eiendom
Klingenberggata 7A
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap 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: Alf Martin Ulven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.07.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 987 702 583
KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 053 369	3 496 609
Annen driftsinntekt		65 102	365 565
Sum inntekter		1 118 471	3 862 174
Kostnader			
Varekostnad		51 207	2 019
Lønnskostnad	1	1 025 680	1 351 333
Avskrivning av driftsmidler	2	593 417	821 104
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		717 899
Annen driftskostnad	3	13 397 816	4 708 608
Sum kostnader		15 068 120	7 600 963
Driftsresultat		-13 949 649	-3 738 790
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 179 929	773 958
Annen finansinntekt		28 941	14
Sum finansinntekter		1 208 870	773 972
Annen rentekostnad		265 414	1 710 216
Annen finanskostnad		75	35 982
Sum finanskostnader		265 489	1 746 198
Netto finans		943 381	-972 226
Resultat før skattekostnad		-13 006 267	-4 711 016
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat		-13 006 267	-4 711 016
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-13 006 267	-4 711 016
Totalresultat		-13 006 267	-4 711 016
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-13 006 267	-4 711 016
Sum overføringer og disponeringer		-13 006 267	-4 711 016



Organisasjonsnr: 987 702 583
KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 3	1 436 224	1 436 224
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2, 3	1 408 901	2 222 216
Sum varige driftsmidler		2 845 125	3 658 440
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
3, 6		2 198 294	2 198 294
Lån til foretak i samme			
konsern	7	9 112 453	19 984 892
Investeringer i			
tilknyttet selskap	6	499 899	599 899
Andre langsiktige			
fordringer		6 072 000	981 594
Sum finansielle		17 882 647	23 764 678
anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		20 727 772	27 423 118
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
		193 423	5 528
Andre kortsiktige			
fordringer		531 061	558 059
Konsernfordringer	7	1 179 929	613 433
Sum fordringer		1 904 413	1 177 020
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		103 424	79 646
Sum bankinnskudd,			
kontanter og lignende		103 424	79 646
Sum omløpsmidler		2 007 837	1 256 666
SUM EIENDELER		22 735 609	28 679 784

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	2 975 000	2 975 000
Overkurs	5	5 022 983	18 029 251
Sum innskutt egenkapital		7 997 983	21 004 251
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5		
Sum egenkapital		7 997 983	21 004 251
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	1 769 192	3 516 928
Sum annen langsiktig gjeld		1 769 192	3 516 928
Sum langsiktig gjeld		1 769 192	3 516 928
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		657 976	1 245 853
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		273 237	106 485
Kortsiktig konserngjeld	7	2 796 948	1 995 207
Annen kortsiktig gjeld	7	9 240 273	811 061
Sum kortsiktig gjeld		12 968 433	4 158 606
Sum gjeld		14 737 626	7 675 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 735 609	28 679 784



Organisasjonsnr: 987 702 583
KRISTIANIA EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2024 for Kristiania Eiendomsforvaltning AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Utarbeidet av:

ecit



Resultatregnskap			
Kristiania Eiendomsforvaltning AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt		1 053 369	3 496 609
Annen driftsinntekt		65 102	365 565
Sum driftsinntekter		1 118 471	3 862 174
Varekostnad		51 207	2 019
Lønnskostnad	1	1 025 680	1 351 333
Avskrivning av driftsmidler	2	593 417	821 104
Nedskrivning av varige driftsmidler	2	0	717 899
Annen driftskostnad	3	13 397 816	4 708 608
Sum driftskostnader		15 068 120	7 600 963
Driftsresultat		-13 949 649	-3 738 790
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 179 929	773 958
Annen finansinntekt		28 941	14
Annen rentekostnad		265 414	1 710 216
Annen finanskostnad		75	35 982
Resultat av finansposter		943 381	-972 226
Resultat før skattekostnad		-13 006 267	-4 711 016
Resultat		-13 006 267	-4 711 016
Årsresultat		-13 006 267	-4 711 016
Overføringer			
Overført til udekket tap	5	13 006 267	4 711 016
Sum overføringer		-13 006 267	-4 711 016

Utarbeidet av ECIT



Balanse			
Kristiania Eiendomsforvaltning AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	1 436 224	1 436 224
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 3	1 408 901	2 222 216
Sum varige driftsmidler		2 845 125	3 658 440
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3, 6	2 198 294	2 198 294
Lån til foretak i samme konsern	7	9 112 453	19 984 892
Investeringer i tilknyttet selskap	6	499 899	599 899
Andre langsiktige fordringer		6 072 000	981 594
Sum finansielle anleggsmidler		17 882 647	23 764 678
Sum anleggsmidler		20 727 772	27 423 118
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		193 423	5 528
Andre kortsiktige fordringer		531 061	558 059
Kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	7	1 179 929	613 433
Sum fordringer		1 904 413	1 177 020
Bankinnskudd, kontanter o.l.		103 424	79 646
Sum omløpsmidler		2 007 837	1 256 666
Sum eiendeler		22 735 609	28 679 784

Utarbeidet av ECIT



Balanse			
Kristiania Eiendomsforvaltning AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	2 975 000	2 975 000
Overkurs	5	5 022 983	18 029 251
Sum innskutt egenkapital		7 997 983	21 004 251
Sum egenkapital		7 997 983	21 004 251
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	1 769 192	3 516 928
Sum annen langsiktig gjeld		1 769 192	3 516 928
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		657 976	1 245 853
Skyldig offentlige avgifter		273 237	106 485
Gjeld til selskap i samme konsern	7	2 796 948	1 995 207
Annen kortsiktig gjeld	7	9 240 273	811 061
Sum kortsiktig gjeld		12 968 433	4 158 606
Sum gjeld		14 737 626	7 675 534
Sum egenkapital og gjeld		22 735 609	28 679 784

09.07.2025
Styret i Kristiania Eiendomsforvaltning AS

_____ Alf Martin Ulven Styreleder/daglig leder	_____ Per Martin Ulven Styremedlem
--	--

Utarbeidet av ECIT



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

Driftsinntekter

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knytter il varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som salgsinntekter og varekostnad.

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.

Utarbeidet av ECIT



Pensjonsforpliktelser

Premier til innskuddsbasert pensjonsordning organisert gjennom livsforsikringsselskap kostnadsføres den perioden innskuddet gjelder og inngår i lønnskostnader i resultatregnskapet. Forpliktelser og pensjonsmidler knyttet til kollektiv pensjonsordning balanseføres ikke.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	679 615	1 096 875
Arbeidsgiveravgift	241 333	214 584
Andre ytelser	104 732	39 874
Sum	1 025 680	1 351 333

Selskapet har i 2024 sysselsatt 2 årsverk.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner, inventar og transportm idler	Kunst	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	1 436 224	3 284 836	717 900	5 438 960
- Avgang i året		527 450		527 450
= Anskaffelseskost 31.12.24	1 436 224	2 757 386	717 900	4 911 510
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24		1 348 486		1 348 486
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.24			717 899	717 899
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24		1 348 486	717 899	2 066 385
= Bokført verdi 31.12.24	1 436 224	1 408 900	1	2 845 125
Årets ordinære avskrivninger		593 417		593 417
Økonomisk levetid		5 år		
Avskrivningsplan		Lineær		



Note 3 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 769 192	3 516 928
Sum	1 769 192	3 516 928
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Driftstilbehør	1 408 900	2 222 215
Sum	1 408 900	2 222 215
Eiendeler er i tillegg stillet som sikkerhet for		
Kausjonsansvar eksternt	0	5 000 000
Sum	0	5 000 000

Det er varslet at kausjonsansvar på kr 5 000 000 vil bli krevd innfridd i løpet av 2025, med tillegg av renter på kr 194 000. Kausjonsansvaret er avsatt som kostnad i regnskapet.



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-13 006 267	-4 711 016
Permanente forskjeller	9 631	1 025 534
Endring i midlertidige forskjeller	12 877 857	-2 824 775
Skattepliktig inntekt	-118 780	-6 510 258
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-259 584	-134 955
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	259 584	134 955
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-452 461	-237 765	214 696
Fordringer	-98 542 841	-92 081 776	6 461 065
Gevinst – og tapskonto	4 121 727	5 129 823	1 008 096
Avsetninger mv	-5 194 000	0	5 194 000
Sum	-100 067 575	-87 189 718	12 877 857
Akkumulert fremførbart underskudd	-28 472 349	-28 353 570	118 780
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	128 539 925	115 543 288	-12 996 637
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2024	2 975 000	18 029 251	0	21 004 251
Årets resultat			-13 006 267	-13 006 267
Motregning annen ek mot overkurs		-13 006 267	13 006 267	0
Pr. 31.12.2024	2 975 000	5 022 983	0	7 997 983

Utarbeidet av ECIT



Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS					
Artech Sverige AB	Sverige	100,0%	2 168 294	1 796 759	1 007 925
Hellerudsletta Eiendom Holding AS	Oslo	50,0%	450 000	645 808	-125 476
Kungbäck Fastigheter AB	Sverige	100,0%		2 556 097	716 889
Lattix AS	Oslo	100,0%	30 000	117 115	995 470
Norse Eiendom AS	Oslo	49,9%	49 899	394 986	-771 939
Toscana Holding AS	Oslo	65,2%		-4 476 189	-26 680
West Africa Helicopters Ltd	Ghana	100,0%			
Sum			2 698 193	1 034 576	1 796 189

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskapet faller inn under reglene for små foretak og konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskaplovens §3-2, 4. ledd.

Egenkapital og resultat for datterselskapene i Sverige er oppgitt i SEK.

Note 7 Mellomværende med nærstående parter

	2024	2023
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	9 112 453	19 984 892
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 179 929	613 433
Sum	10 292 382	20 598 325
Gjeld		
Lån fra personlig aksjonær	3 870 421	702 384
Annen kortsiktig gjeld konsern	2 796 948	1 995 207
Sum	6 667 369	2 697 591

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kristiania Eiendomsforvaltning AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	100	2 975,0	297 500
B-aksjer	900	2 975,0	2 677 500
Sum	1 000		2 975 000

Utarbeidet av ECIT



Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
Lisa Marianne Ulven		375	375	37,5
Per Martin Ulven		375	375	37,5
Alf Martin Ulven	100	100	200	20,0
Ulven Astrid Therese		50	50	5,0
Totalt antall aksjer	100	900	1 000	100,0

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	A-aksjer	B-aksjer
Alf Martin Ulven	Styreleder/daglig leder	100	100
Per Martin Ulven	Styremedlem	0	375
Totalt antall aksjer		100	475



BDO AS
Storgata 18
1776 Halden

Til generalforsamlingen i Kristiania Eiendomsforvaltning AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kristiania Eiendomsforvaltning AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jørn Løken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z44E3-CENE6-UL-TXO-TT750-G4PSX-RGEMK



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Løken, Jørn

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-3 18966

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-07-11 06:14:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z4E3-CENE6-ULTXO-TT750-G4PSX-RGEMK

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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