



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: E-REVISJON AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.07.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 29.12.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		-83 231	48 790 212
Annen driftsinntekt		1 428 963	777 083
Sum inntekter		1 345 732	49 567 295
Kostnader			
Varekostnad	2	242 427	44 385 252
Lønnskostnad	7	172 804	261 157
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	200 600	200 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11		
Annen driftskostnad	7	1 263 106	1 705 037
Sum kostnader		1 878 936	46 552 046
Driftsresultat		-533 204	3 015 249
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		129	6 216
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		2 683 731	16 403 346
Sum finansinntekter		2 683 860	16 409 562
Annen rentekostnad		1 031 315	3 945 263
Sum finanskostnader		1 031 315	3 945 263
Netto finans		1 652 545	12 464 298
Ordinært resultat før skattekostnad		1 119 341	15 479 547
Skattekostnad på ordinært resultat	5, 10	246 674	3 406 750
Ordinært resultat etter skattekostnad		872 667	12 072 797
Årsresultat	6	872 667	12 072 797
Årsresultat etter minoritetsinteresser		872 667	12 072 797
Totalresultat		872 667	12 072 797



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		620 000	3 547 531
Avsatt til annen egenkapital		252 667	8 525 266
Sum overføringer og disponeringer		872 667	12 072 797



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 10		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		47 541 816	44 500 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	11	117 300	317 900
Sum varige driftsmidler	9, 11	47 659 116	44 817 900
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		
Investeringer i aksjer og andeler	8		
Andre langsiktige fordringer	3		
Sum anleggsmidler		47 659 116	44 817 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	31 165 755	25 474 846
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 397 458	233 739
Sum fordringer		1 397 458	233 739
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
Markedsbaserte aksjer	8	30 000	15 000
Markedsbaserte obligasjoner	8		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	8		
Sum investeringer		30 000	15 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		113 145	961 557
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		113 145	961 557



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		32 706 358	26 685 143
SUM EIENDELER		80 365 474	71 503 042
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 280 466	9 027 799
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		9 280 466	9 027 799
Sum egenkapital	6	9 390 466	9 137 799
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5, 10	3 857 827	3 611 153
Sum avsetninger for forpliktelser		3 857 827	3 611 153
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 218 369	25 548 758
Gjeld til kredittinstitusjoner pågående prosjekter		38 623 403	32 660 224
Sum annen langsiktig gjeld		65 841 772	58 208 982
Sum langsiktig gjeld		69 699 599	61 820 135
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		552 091	274 234
Betalbar skatt	5, 10	423 231	
Skyldig offentlige avgifter		39 098	48 638
Annen kortsiktig gjeld		260 989	222 236



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum kortsiktig gjeld		1 275 409	545 109
Sum gjeld		70 975 008	62 365 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 365 474	71 503 042
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	9, 12		
Pantstillelser	9		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 842929

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: E-REVISJON AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.07.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 11.08.2022



Organisasjonsnr: 997 559 754
CHRISTIANIA EIENDOMSELSKAB AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		-83 231	48 790 212
Annen driftsinntekt		1 428 963	777 083
Sum inntekter		1 345 732	49 567 295
Kostnader			
Varekostnad	2	242 427	44 385 252
Lønnskostnad	7	172 804	261 157
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	200 600	200 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11		
Annen driftskostnad	7	1 263 106	1 705 037
Sum kostnader		1 878 936	46 552 046
Driftsresultat		-533 204	3 015 249
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		129	6 216
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		2 683 731	16 403 346
Sum finansinntekter		2 683 860	16 409 562
Annen rentekostnad		1 031 315	3 945 263
Sum finanskostnader		1 031 315	3 945 263
Netto finans		1 652 545	12 464 298
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5, 10	246 674	3 406 750
Ordinært resultat etter skattekostnad		872 667	12 072 797
Årsresultat	6	872 667	12 072 797
Årsresultat etter minoritetsinteresser		872 667	12 072 797
Totalresultat		872 667	12 072 797
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		620 000	3 547 531



Avsatt til annen egenkapital	252 667	8 525 266
Sum overføringer og disponeringer	872 667	12 072 797



Organisasjonsnr: 997 559 754
CHRISTIANIA EIENDOMSELSKAB AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 10		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		47 541 816	44 500 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	11	117 300	317 900
Sum varige driftsmidler	9, 11	47 659 116	44 817 900
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		
Investeringer i aksjer og andeler	8		
Andre langsiktige fordringer	3		
Sum anleggsmidler		47 659 116	44 817 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	31 165 755	25 474 846
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 397 458	233 739
Sum fordringer		1 397 458	233 739
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
Markedsbaserte aksjer	8	30 000	15 000
Markedsbaserte obligasjoner	8		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	8		
Sum investeringer		30 000	15 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		113 145	961 557
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		113 145	961 557



Sum omløpsmidler		32 706 358	26 685 143
SUM EIENDELER		80 365 474	71 503 042
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 280 466	9 027 799
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		9 280 466	9 027 799
Sum egenkapital	6	9 390 466	9 137 799
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5, 10	3 857 827	3 611 153
Sum avsetninger for forpliktelseser		3 857 827	3 611 153
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 218 369	25 548 758
Gjeld til kredittinstitusjoner pågående prosjekter		38 623 403	32 660 224
Sum annen langsiktig gjeld		65 841 772	58 208 982
Sum langsiktig gjeld		69 699 599	61 820 135
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		552 091	274 234
Betalbar skatt	5, 10	423 231	
Skyldig offentlige avgifter		39 098	48 638
Annen kortsiktig gjeld		260 989	222 236
Sum kortsiktig gjeld		1 275 409	545 109
Sum gjeld		70 975 008	62 365 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 365 474	71 503 042
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	9, 12		
Pantstillelser	9		



Organisasjonsnr: 997 559 754
CHRISTIANIA EIENDOMSELSKAB AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

7

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



||| Cuentas

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Christiania Eiendomsselskab As

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Christiania Eiendomsselskab As' årsregnskap som viser et overskudd på kr 872 667. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Oslo, 14. juli 2022
Cuentas AS

Wojciech Szczukiewicz
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2021

Christiania Eiendomsselskab AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 997 559 754



RESULTATREGNSKAP

CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt		-83 231	48 790 212
Annen driftsinntekt		1 428 963	777 083
Sum driftsinntekter		1 345 732	49 567 295
Varekostnad	2	242 427	44 385 252
Lønnskostnad	7	172 804	261 157
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	200 600	200 600
Annen driftskostnad	7	1 263 106	1 705 037
Sum driftskostnader		1 878 936	46 552 046
Driftsresultat		-533 204	3 015 249
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		129	6 216
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler		2 683 731	16 403 346
Annen rentekostnad		1 031 315	3 945 263
Resultat av finansposter		1 652 545	12 464 298
Ordinært resultat før skattekostnad		1 119 341	15 479 547
Skattekostnad på ordinært resultat	5, 10	246 674	3 406 750
Ordinært resultat		872 667	12 072 797
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	6	872 667	12 072 797
ANDRE RESULTATKOMPONENTER			
KOMPONENTER SOM IKKE SKAL REKLASSIFISERES OVER RESULTATET			
KOMPONENTER SOM KAN REKLASSIFISERES OVER RESULTATET			
Totalresultat		872 667	12 072 797
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		620 000	3 547 531
Avsatt til annen egenkapital		252 667	8 525 266
Sum overføringer		872 667	12 072 797



BALANSE

CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		47 541 816	44 500 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	11	117 300	317 900
Sum varige driftsmidler	9, 11	47 659 116	44 817 900
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		47 659 116	44 817 900
OMLØPSMIDLER			
Prosjekter i arbeid	2	31 165 755	25 474 846
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		1 397 458	233 739
Sum fordringer		1 397 458	233 739
INVESTERINGER			
Markedsbaserte aksjer	8	30 000	15 000
Sum investeringer		30 000	15 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		113 145	961 557
Sum omløpsmidler		32 706 358	26 685 143
Sum eiendeler		80 365 474	71 503 042



BALANSE

CHRISTIANA EIENDOMSSSELKAB AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Overkurs		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		9 280 466	9 027 799
Sum opptjent egenkapital		9 280 466	9 027 799
Sum egenkapital	6	9 390 466	9 137 799
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5, 10	3 857 827	3 611 153
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner utleieeiendommer		27 218 369	25 548 758
Gjeld til kredittinstitusjoner pågående prosjekter		38 623 403	32 660 224
Sum annen langsiktig gjeld		65 841 772	58 208 982
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		552 091	274 234
Betalbar skatt	5, 10	423 231	0
Skyldig offentlige avgifter		39 098	48 638
Annen kortsiktig gjeld		260 989	222 236
Sum kortsiktig gjeld		1 275 409	545 109
Sum gjeld		70 975 008	62 365 244
Sum egenkapital og gjeld		80 365 474	71 503 042

Pål Christian Riis, 07.07.2022
Styret i Christiania Eiendomsselskab AS

Pål Christian Riis
styreleder/daglig leder



INDIREKTE KONTANTSTRØM

CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS

	Note	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad		1 119 341
Ordinære avskrivninger		200 600
Endring i varelager		-5 690 909
Endring i leverandørgjeld		277 857
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-3 768 090
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-7 861 202
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		7 632 790
Utbetalinger av utbytte		620 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		7 012 790
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-848 412
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		961 557
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		113 145



Note 0 Regnskapsprinsipper

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

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

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

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

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

Avgift

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

Klassifisering av balanseposter

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

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

Nedskrivning av ikke-finansielle eiendeler

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

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

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

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



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

Fordringer

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

Virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

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

Kontant og kontantstrømpoppstilling

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

Hendelser etter balansedagen

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

Datterselskap (selskapsregnskap)

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

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

Varige driftsmidler

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

Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

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

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

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

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



Note 1 Virkning av endring av regnskapsprinsipper m.v.

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

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

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

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

Note 2 Prosjekter i arbeid.

Selskapet har flere prosjekt i arbeid ved utgangen av året, med totalt balanseført beløp 31 165 755. Påløpte kostnader på prosjektene blir balanseført som prosjekter i arbeid, inntil eiendommen blir solgt.

Pågående prosjekter per 31.12:

	Bokført verdi	Anskaffelseskost	Ferdigstillelsesgrad	Forventet ferdigstillelse	Forventet salgssum
Billingsstadåsen 12	14 643 790	9 841 170	%	August/september	27 000 000
Vækerøveien 44	16 521 965	14 351 369	%	mai/juni*	18 000 000*
SUM	31 165 755	24 192 539			27 000 000

Vækerøvn 44 ble solgt i april 2022 for 18.000.000.

Note 3 Fordringer

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

	2021	2020
Andre forskuddsbetalte kostnader	9 086	0
Mellomregning CPC	-26 695	-26 695
Mellomregning Frogner Bolig AS	1 382 937	76 000
Sum fordringer	1 365 328	49 305



Note 4 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I CHRISTIANIA EIENDOMSSKAB AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

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

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-174 734
Endring i utsatt skatt	246 674	3 581 484
Skattekostnad ordinært resultat	246 674	3 406 750
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 119 341	15 479 547
Permanente forskjeller	1 903	5 683
Endring i midlertidige forskjeller	-4 076 246	-16 279 474
Skattepliktig inntekt	-2 955 002	-794 244
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	423 231	0
Skatt på tilbakeført underskudd	0	-174 734
Sum betalbar skatt i balansen	423 231	-174 734

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

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	1 119 341	15 479 547
Beregnet skatt av resultat før skatt	246 255	3 405 500
Skatteeffekt av permanente forskjeller	419	1 250
Sum	246 674	3 406 751
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	20 490 578	16 414 333	-4 076 246
Sum	20 490 578	16 414 333	-4 076 246
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 955 002	0	2 955 002
Grunnlag for utsatt skatt	17 535 577	16 414 333	-1 121 244



Utsatt skatt (22 %) 3 857 827 3 611 153 -246 674

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	100 000	10 000	9 027 799	9 137 799
Pr. 01.01.2021	100 000	10 000	9 027 799	9 137 799
Årets resultat			872 667	872 667
Utdelt ekstraordinært utbytte			-620 000	-620 000
Pr. 31.12.2021	100 000	10 000	9 280 465	9 390 465

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

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	111 120	0
Arbeidsgiveravgift	50 181	57 438
Pensjonskostnader	43 148	57 845
Andre ytelser	201 624	230 628
Sum	406 073	345 912

Alle ytelsene er til styreleder.
Selskapet har i 2021 sysselsatt 0 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 53 808.
Av dette utgjør honorar for andre tjenester kr 23 400.

Note 8 Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Selskap	Kategori	AK 31.12.	Aksjer	Pålydende	Bokført verdi 31.12	EK 2021	Res 2021
Frogner Bolig AS	Datter, 50%	30 000	50	300	15 000		
Viken Boligeiendom AS	Datter, 50%	30 000	50	300	15 000		

Frogner Bolig AS ble stiftet 06.11.2018.
Viken Boligeiendom AS ble stiftet 18.05.2021.



Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld sikret med pant

Pantsikret gjeld	31.12.2021	31.12.2020
Langsiktig gjeld	31 755 471	8 448 758
Gjeld knyttet til prosjekter i arbeid	34 098 190	0
Sum gjeld sikret med pant	65 853 660	8 448 758

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Bygning og tomter	47 541 816	9 619 615
Prosjekter i arbeid	31 165 755	25 474 846
Andre driftmidler	117 300	317 900
Sum	78 824 871	35 412 361

Langsiktig gjeld som forfaller om mer enn 5 år: 63 740 158.

Note 10 Bundne midler

Det er ved utgangen av året avsatt 0 til skattetrekk.

Note 11 Anleggsmidler eksl. Investerings eiendommer

Investerings eiendommer behandles i egen note

		Driftsløspøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21		1 003 300	1 003 300
Oppskrivning pr. 01.01.21	16 403 346		16 403 346
Anskaffelseskost 31.12.21		1 003 300	1 003 300
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21		886 000	886 000
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	886 000	886 000
Bokført verdi 31.12.21	0	117 300	117 300
Årets ordinære avskrivninger		200 600	200 600

Økonomisk levetid 5 år

Note 12 Virkelig verdi justering Investerings eiendom

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

	2021	2020
Bokført verdi 01.01.	44 500 000	9 619 615
Tilgang fra kjøp		14 306 064
Tilgang fra virksomhetssammenslutninger		



Nedskrivning		
Påkostninger	358 085	4 170 965
Netto endringer i virkelig verdi	2 683 731	16 403 346
Pr. 31 desember	47 541 816	44 500 000

Alle eiendommene eies av selskapet.

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

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på en verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet P33 Eiendomsmegling AS i juni 2020, justert med SSB's boligprisindeks for Oslo og Bærum for 2021. Selskapet P33 har lang erfaring i å verdsette denne typen investerings eiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. Verdsettelsen er gjort ved å diskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. SSB's boligprisindeks viser en økning i 2021 på 6,0%, og verdiøkning i 2021 er satt til dette. De verdier som framkommer tilsvarer antatte markedsverdier, i transaksjoner mellom villige parter.

Porteføljeoversikt investerings eiendommer

Konto	Eiendom	Bokført verdi 01.01	Nye eiendommer i perioden	Tilgang i året	Virkelig verdi justering	Bokført verdi 31.12
1100	Ole Vigs gate 21	8 000 000			482 468	8 482 468
1103	Rosenborg gate 15	6 500 000			392 006	6 892 006
1104	Sigurd Syrs gate 3	30 000 000		358 085	1 809 257	32 167 342
SUM		44 500 000	0	358 085	2 683 731	47 541 816

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