



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 767 312
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	CSJ & CO EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Jernbanegata 10 1606 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Christian Slorer Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 616 882	3 238 695
Sum inntekter		3 616 882	3 238 695
Kostnader			
Lønnskostnad	1	461 779	603 795
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		44 521	44 521
Annen driftskostnad		1 848 806	2 024 111
Sum kostnader		2 355 106	2 672 427
Driftsresultat		1 261 776	566 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6	0
Sum finansinntekter		6	0
Annen rentekostnad		890 146	529 763
Sum finanskostnader		890 146	529 763
Netto finans		-890 140	-529 763
Resultat før skattekostnad		371 637	36 505
Skattekostnad		81 178	8 178
Årsresultat		290 459	28 327
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		73 149	0
Annen egenkapital		217 310	28 327
Sum overføringer og disponeringer		290 459	28 327



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	22 457 934	22 457 934
Maskiner og anlegg		0	214 729
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	196 459	26 250
Sum varige driftsmidler		22 654 393	22 698 913
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	481 500	481 500
Sum finansielle anleggsmidler		481 500	481 500
Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		29 173	285 220
Sum fordringer		29 173	285 220
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		65 089	110 464
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		65 089	110 464
Sum omløpsmidler		94 262	395 684
SUM EIENDELER		23 230 155	23 576 097



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		900 000	900 000
Overkurs		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		904 000	904 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 610 362	4 393 052
Sum opptjent egenkapital		4 610 362	4 393 052
Sum egenkapital		5 514 362	5 297 052
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		82 718	102 192
Sum avsetninger for forpliktelser		82 718	102 192
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	14 282 910	14 522 065
Langsiktig konserngjeld	3	1 769 871	2 774 294
Øvrig langsiktig gjeld		767 099	0
Sum annen langsiktig gjeld		16 819 880	17 296 359
Sum langsiktig gjeld		16 902 598	17 398 551
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		167 935	516 487
Betalbar skatt		80 020	30 009
Skyldige offentlige avgifter		36 291	53 727
Kortsiktig konserngjeld	3	93 781	0
Annen kortsiktig gjeld		435 168	280 270
Sum kortsiktig gjeld		813 195	880 494
Sum gjeld		17 715 793	18 279 045
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 230 155	23 576 097



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 486211

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 767 312
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CSJ & CO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Jernbanegata 10
1606 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Christian Slorer Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.06.2024

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



Organisasjonsnr: 991 767 312
CSJ & CO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 616 882	3 238 695
Sum inntekter		3 616 882	3 238 695
Kostnader			
Lønnskostnad	1	461 779	603 795
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		44 521	44 521
Annen driftskostnad		1 848 806	2 024 111
Sum kostnader		2 355 106	2 672 427
Driftsresultat		1 261 776	566 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6	0
Sum finansinntekter		6	0
Annen rentekostnad		890 146	529 763
Sum finanskostnader		890 146	529 763
Netto finans		-890 140	-529 763
Resultat før skattekostnad		371 637	36 505
Skattekostnad		81 178	8 178
Årsresultat		290 459	28 327
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		73 149	0
Annen egenkapital		217 310	28 327
Sum overføringer og disponeringer		290 459	28 327



Organisasjonsnr: 991 767 312
CSJ & CO EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	22 457 934	22 457 934
---	---	------------	------------

Maskiner og anlegg		0	214 729
--------------------	--	---	---------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	196 459	26 250
--	---	---------	--------

Sum varige driftsmidler		22 654 393	22 698 913
-------------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler			
---------------------------	--	--	--

Investering i datterselskap 3		481 500	481 500
-------------------------------	--	---------	---------

Sum finansielle anleggsmidler		481 500	481 500
-------------------------------	--	---------	---------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------

Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
-------------------	--	------------	------------



Aksjekapital	900 000	900 000
Overkurs	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital	904 000	904 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 610 362	4 393 052
Sum opptjent egenkapital	4 610 362	4 393 052
Sum egenkapital	5 514 362	5 297 052
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	82 718	102 192
Sum avsetninger for forpliktelser	82 718	102 192
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 14 282 910	14 522 065
Langsiktig konserngjeld	3 1 769 871	2 774 294
Øvrig langsiktig gjeld	767 099	0
Sum annen langsiktig gjeld	16 819 880	17 296 359
Sum langsiktig gjeld	16 902 598	17 398 551
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	167 935	516 487
Betalbar skatt	80 020	30 009
Skyldige offentlige avgifter	36 291	53 727
Kortsiktig konserngjeld	3 93 781	0
Annen kortsiktig gjeld	435 168	280 270
Sum kortsiktig gjeld	813 195	880 494
Sum gjeld	17 715 793	18 279 045
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 230 155	23 576 097



Organisasjonsnr: 991 767 312
CSJ & CO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

Note



1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	393396.00	514484.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	65180.00	73466.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3203.00	15844.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	461779.00	603795.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note

2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	22885640.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	22885640.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	231247.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	22654393.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	44521.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note

3

Konsern, tilknyttet selskap m.v.



Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Ja

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Mor og datter er samlet sett av uvesentlig betydning og utelates fra konsolidering etter § 3-8

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

Fordringer

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

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1328853.00	0.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	441017.00	0.00

Kortsiktig gjeld

<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>
----------------------	--------------

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter



Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

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

Note

4

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
9070794.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
14282910.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
22457934.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Kråkerøy Revisjon

Til generalforsamlingen i CSJ & CO Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert CSJ & CO Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kroner 290459. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

side 1/2

Kråkerøy Revisjon v/Andreassen

Tlf: 98207481
Mosseveien 39
1610 FREDRIKSTAD

Org. nr. 995520257
Rev. reg. nr 1000441
E-mail: pal.andreassen@krakeroyrevisjon.no



Kråkerøy Revisjon

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Fredrikstad, 31. mai 2024
Kråkerøy Revisjon V/Andreassen

Pål Henrik Andreassen
statsautorisert revisor

side 2/2

Kråkerøy Revisjon v/Andreassen

Tlf: 98207481
Mosseveien 39
1610 FREDRIKSTAD

Org. nr. 995520257
Rev. reg. nr 1000441
E-mail: pal.andreassen@krakeroyrevisjon.no



CSJ & CO EIENDOM AS
991 767 312

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		3 616 882	3 238 695
Sum driftsinntekter		3 616 882	3 238 695
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-461 779	-603 795
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-44 521	-44 521
Annen driftskostnad		-1 848 806	-2 024 111
Sum driftskostnader		-2 355 106	-2 672 427
Driftsresultat		1 261 776	566 268
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		6	0
Sum finansinntekter		6	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-890 146	-529 763
Sum finanskostnader		-890 146	-529 763
Netto finans		-890 140	-529 763
Resultat før skattekostnad		371 637	36 505
Skattekostnad		-81 178	-8 178
Årsresultat		290 459	28 327
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		73 149	0
Annen egenkapital		217 310	28 327
Sum overføringer		290 459	28 327



CSJ & CO EIENDOM AS
991 767 312

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	22 457 934	22 457 934
Maskiner og anlegg		0	214 729
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	196 459	26 250
Sum varige driftsmidler		22 654 393	22 698 913
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	481 500	481 500
Sum finansielle anleggsmidler		481 500	481 500
Sum anleggsmidler		23 135 893	23 180 413
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		29 173	285 220
Sum fordringer		29 173	285 220
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		65 089	110 464
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		65 089	110 464
Sum omløpsmidler		94 262	395 684
SUM EIENDELER		23 230 155	23 576 097



CSJ & CO EIENDOM AS
991 767 312

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		900 000	900 000
Overkurs		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		904 000	904 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 610 362	4 393 052
Sum opptjent egenkapital		4 610 362	4 393 052
Sum egenkapital		5 514 362	5 297 052
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt		82 718	102 192
Sum avsetning for forpliktelser		82 718	102 192
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	14 282 910	14 522 065
Langsiktig konserngjeld	3	1 769 871	2 774 294
Øvrig langsiktig gjeld		767 099	0
Sum annen langsiktig gjeld		16 819 880	17 296 359
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		167 935	516 487
Betalbar skatt		80 020	30 009
Skyldige offentlige avgifter		36 291	53 727
Kortsiktig konserngjeld	3	93 781	0
Annen kortsiktig gjeld		435 168	280 270
Sum kortsiktig gjeld		813 195	880 494
Sum gjeld		17 715 793	18 279 045
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 230 155	23 576 097

Fredrikstad, 30.05.2024

Tor Christian Slorer Jacobsen
styrets leder / daglig leder

Geir Johan Haugen
varamedlem



CSJ & CO EIENDOM AS
991 767 312

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

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

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	393 396	514 484
Arbeidsgiveravgift	65 180	73 466
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	3 203	15 844
Sum	461 779	603 795



CSJ & CO EIENDOM AS
991 767 312

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	22 885 640
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	22 885 640
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-231 247
Balanseført verdi per 31.12.	22 654 393
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	44 521

Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskap

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Mor og datter er samlet sett av uvesentlig betydning og utelates fra konsolidering etter § 3-8

Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 328 853	0
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	441 017	0

Note 4 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	9 070 794
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	14 282 910
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	22 457 934
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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