

**Årsregnskap 2021
for
K. Paulsen Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 917686211

Utarbeidet av:

Wican Regnskap Drøbak AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Husvikholmen 8
1443 DRØBAK
Organisasjonsnr. 994021680

Resultatregnskap

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | | | |
| Driftsinntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 1 | 2 092 556 | 2 146 533 |
| Sum driftsinntekter | | 2 092 556 | 2 146 533 |
| Driftskostnader | | | |
| Annen driftskostnad | | 1 917 696 | 1 617 307 |
| Sum driftskostnader | | 1 917 696 | 1 617 307 |
| DRIFTSRESULTAT | | 174 860 | 529 225 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Finansinntekter | | | |
| Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m | 2 | 3 658 636 | 4 711 308 |
| Annen renteinntekt | | 226 | 1 247 |
| Annen finansinntekt | 2 | 1 235 806 | 1 815 523 |
| Sum finansinntekter | | 4 894 668 | 6 528 078 |
| Finanskostnader | | | |
| Annen rentekostnad | | 39 321 | 31 210 |
| Annen finanskostnad | | 184 310 | 417 431 |
| Sum finanskostnader | | 223 631 | 448 641 |
| NETTO FINANSPOSTER | | 4 671 037 | 6 079 437 |
| ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD | | 4 845 896 | 6 608 662 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | 123 935 | 44 774 |
| ORDINÆRT RESULTAT | | 4 721 961 | 6 563 888 |
| ÅRSRESULTAT | | 4 721 961 | 6 563 888 |
| OVERF. OG DISPONERINGER | | | |
| Overføringer annen egenkapital | | 4 721 961 | 6 563 888 |
| SUM OVERF. OG DISP. | | 4 721 961 | 6 563 888 |

Balanse pr. 31.12.2021

| | Note | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | | 0 | 4 745 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 4 745 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 | 11 914 511 | 11 914 511 |
| Sum varige driftsmidler | | 11 914 511 | 11 914 511 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 4 | 3 984 339 | 3 984 339 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 2 | 30 284 869 | 26 506 924 |
| Andre langsiktige fordringer | | 418 846 | 420 154 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 34 688 054 | 30 911 418 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 46 602 566 | 42 830 674 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 418 087 | 69 008 |
| Sum fordringer | | 418 087 | 69 008 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 5 463 413 | 5 542 817 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 5 881 500 | 5 611 826 |
| SUM EIENDELER | | 52 484 065 | 48 442 500 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 5 | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 17 874 205 | 13 152 244 |
| Sum opptjent egenkapital | | 17 874 205 | 13 152 244 |
| SUM EGENKAPITAL | | 17 974 205 | 13 252 244 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 236 998 | 161 998 |
| Betalbar skatt | 3 | 112 | 139 551 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 34 272 750 | 34 888 707 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 34 509 860 | 35 190 256 |
| SUM GJELD | | 34 509 860 | 35 190 256 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 52 484 065 | 48 442 500 |

Balanse pr. 31.12.2021

| Note | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|------|------------|------------|
|------|------------|------------|

Drøbak 30.06.2022

Karsten Paulsen
Styreleder

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

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

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår. I tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Noter 2021

Note 1 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Posten består av 2 utleieeiendommer i Haderslev i Danmark
Det er ikke registrert noen heftelser på eiendommene.

Note 2 - Investeringer i aksjer og andeler

Posten gjelder aksjer registrert i depot i Danske Bank, vesentlig danske og norske aksjer.
Verdivurdert til kurs 31.12.2021

Markedsverdi på aksjene er pr 31.12.2021 kr 34.269.207

Kostpris på aksjene er pr 31.12.2021 kr 18.544.297

Noter 2021**Note 3 - Betalbar skatt**

| | |
|--|------------|
| Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: | 2021 |
| Resultat før skattekostnader | 4 845 896 |
| Permanente og andre forskjeller | -4 823 817 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -21 570 |
| Inntekt | 510 |

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

| | 2021 | 2020 |
|---|----------|---------------|
| - Andre avsetninger for forpliktelser | 0 | 21 570 |
| Sum negative skatteøkende forskjeller | 0 | 21 570 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel | 0 | -21 570 |
| Balanseført utsatt skattefordel | 0 | 4 745 |

Skattefradrag utland (kreditfradrag)

| | |
|---|----------|
| Frømført fradrag pr 1.1. | 108 023 |
| + Årets skattefradrag | 0 |
| - Anvendt skattefradrag til fradrag i årets skatt | 108 023 |
| Frdrag til frømføring pr 31.12. | 0 |

Noter 2021

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|---------------|
| Betalbar skatt | -14 783 | 89 278 |
| Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel | 4 745 | -4 745 |
| Refusjon av skatt | 133 973 | 121 715 |
| Samlede ordinære skattekostnader | 123 935 | 44 774 |

Note 4 - Investeringer i tilknyttet selskap

Selskapet eier 50% av Gartnergrunden Øst AS, Danmark, kr 3.984.339, aksjekapital DK 3.000.000

Gartnergrunden Øst AS har under planlegging ett større nærings og boligsprosjekt i Haderslev kommune, Danmark

Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 100 aksjer hver pålydende kr 1 000, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Selskapets aksjeeiere er:

| Aksjonærens navn | Antall aksjer | Verv |
|---------------------------|---------------|------------|
| Karsten C Schmidt Paulsen | 58 | Styreleder |
| Andreas Bangen Paulsen | 14 | |
| Kristian Bangen Paulsen | 14 | |
| Martin Bangen Paulsen | 14 | |

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021, og det er ikke gitt ytelser til ledende personell.

Note 6 - Annen egenkapital

| | Aksjekapital / selskapskapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|---------------------|-----------------------------------|----------|----------------------|--------------------|
| Pr 1.1. | 100 000 | 0 | 13 152 244 | 13 252 244 |
| +Fra årets resultat | | | 4 721 961 | 4 721 961 |
| Pr 31.12. | 100 000 | 0 | 17 874 205 | 17 974 205 |

Noter 2021

Note 7 - Annen kortsiktig gjeld

Herav kr 33.879.705 skyldig til selskapets største aksjonær. Aksjonæren vil stå tilbake for tilbakebetaling i forhold til andre kreditorer, slik at selskapets likviditet vil være god.

Resultatregnskap

| | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|---------------------|---------------------|
| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | | | |
| Driftsinntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 1 | | |
| 3600 Leieinntekter Mariegade 9, Hade | | 533 031,92 | 575 078,85 |
| 3601 Leieinntekter Teaterstien 4-6, | | 1 548 854,09 | 1 571 453,73 |
| 3990 Periodisering inntekter | | 10 669,96 | 0,00 |
| Sum Annen driftsinntekt | | 2 092 555,97 | 2 146 532,58 |
| Sum driftsinntekter | | 2 092 555,97 | 2 146 532,58 |
| Driftskostnader | | | |
| Annen driftskostnad | | | |
| 6300 Leie lokaler | | 28 238,12 | 0,00 |
| 6340 Lys, varme, vann Mariegade 9 | | 137 279,84 | 157 447,17 |
| 6341 Lys, varme, vann Teaterstien 4- | | 399 481,12 | 340 001,60 |
| 6430 Leie andre kontormaskiner | | 10 853,48 | 0,00 |
| 6600 Driftskostnader Mariegade 9 | | 272 229,45 | 127 366,05 |
| 6601 Driftskostnader Teaterstien 4-6 | | 687 682,64 | 463 939,45 |
| 6700 Regnskapshonorar | | 71 000,00 | 60 313,00 |
| 6701 Revisjonshonorarer | | 37 500,00 | 6 250,00 |
| 6706 Revisor Danmark (rådgivning) | | 90 051,13 | 21 570,00 |
| 6750 Eiendomsadminastrasjon Mariegad | | 68 864,02 | 61 845,48 |
| 6751 Eiendomsadministrasjon Tetaters | | 93 360,67 | 123 690,96 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | | 21 155,74 | 22 142,58 |
| 7791 Skattekostnad ikke fradrag | | 0,00 | 232 741,02 |
| Sum Annen driftskostnad | | 1 917 696,21 | 1 617 307,31 |
| Sum driftskostnader | | 1 917 696,21 | 1 617 307,31 |
| DRIFTSRESULTAT | | 174 859,76 | 529 225,27 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Finansinntekter | | | |
| Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m | 2 | | |
| 8080 Verdiøkning aksjer ikke realise | | 3 658 636,14 | 4 711 307,74 |
| Sum Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m | | 3 658 636,14 | 4 711 307,74 |
| Annen renteinntekt | | | |
| 8040 Renteinntekter, skattefrie | | 54,00 | 1 096,00 |
| 8050 Annen renteinntekt | | 171,79 | 151,28 |
| Sum Annen renteinntekt | | 225,79 | 1 247,28 |
| Annen finansinntekt | 2 | | |
| 8061 Agio | | 801,26 | 291 116,44 |
| 8071 Aksjeutbytte(Fritaksmetoden) | | 335 524,90 | 480 927,66 |
| 8075 Aksjeutbytte ikke fritak | | 24 800,17 | 18 936,31 |
| 8077 Gevinst realisasjon av aksjer | | 864 339,55 | 828 878,08 |
| 8078 Gevinst v/real aksjer skattepli | | 10 340,21 | 195 664,07 |
| Sum Annen finansinntekt | | 1 235 806,09 | 1 815 522,56 |
| Sum finansinntekter | | 4 894 668,02 | 6 528 077,58 |
| Finanskostnader | | | |
| Annen rentekostnad | | | |
| 8150 Annen rentekostnad | | 39 320,92 | 30 975,76 |
| 8160 Purregebyr. leverandør | | 0,00 | 234,22 |
| Sum Annen rentekostnad | | 39 320,92 | 31 209,98 |

Resultatregnskap

| | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|---------------------|---------------------|
| Annen finanskostnad | | | |
| 8174 Tap aksjer skattepliktig | | 10 971,96 | 49 552,43 |
| 8177 Tap salg aksjer(Fritaksmetoden) | | 24 040,39 | 270 142,84 |
| 8180 Agio tap | | 149 298,14 | 97 735,83 |
| Sum Annen finanskostnad | | 184 310,49 | 417 431,10 |
| Sum finanskostnader | | 223 631,41 | 448 641,08 |
| NETTO FINANSPOSTER | | 4 671 036,61 | 6 079 436,50 |
| | | | |
| ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD | | 4 845 896,37 | 6 608 661,77 |
| | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | | |
| 8300 Betalbar skatt Norge | | (14 783,00) | 139 551,00 |
| 8305 Kredittfradrag Danmark | | 0,00 | (161 474,00) |
| 8309 For mye/lite avs. skatt tidl.år | | 0,00 | (50 273,00) |
| 8310 Skatt betalt i Danmark | | 117 562,00 | 121 715,00 |
| 8311 Skatt Norge | | 16 411,00 | 0,00 |
| 8330 Endring i utsatt skattefordel | | 4 745,00 | (4 745,00) |
| Sum Skattekostnad på ordinært resultat | | 123 935,00 | 44 774,00 |
| | | | |
| ORDINÆRT RESULTAT | | 4 721 961,37 | 6 563 887,77 |
| | | | |
| ÅRSRESULTAT | | 4 721 961,37 | 6 563 887,77 |
| | | | |
| OVERF. OG DISPONERINGER | | | |
| Overføringer annen egenkapital | | | |
| 8960 Overføring annen opptjent EK | | 4 721 961,37 | 6 563 887,77 |
| Sum Overføringer annen egenkapital | | 4 721 961,37 | 6 563 887,77 |
| SUM OVERF. OG DISP. | | 4 721 961,37 | 6 563 887,77 |

Balanse pr. 31.12.2021

| | Note | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | | | |
| 1070 Utsatt skattefordel | | 0,00 | 4 745,00 |
| Sum Utsatt skattefordel | | 0,00 | 4 745,00 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0,00 | 4 745,00 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 | | |
| 1100 Mariegade 9, Haderslev, Danmark | | 3 350 979,06 | 3 350 979,06 |
| 1101 Teaterstien 4, Haderslev, Danma | | 8 563 532,24 | 8 563 532,24 |
| Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 11 914 511,30 | 11 914 511,30 |
| Sum varige driftsmidler | | 11 914 511,30 | 11 914 511,30 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 4 | | |
| 1360 Aksjer 50% Gartnergrunden Øst A | | 3 984 339,26 | 3 984 339,26 |
| Sum Investeringer i tilknyttet selskap | | 3 984 339,26 | 3 984 339,26 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 2 | | |
| 1332 Aksjeportefølje | | 14 559 658,23 | 14 440 350,06 |
| 1880 Ikke realisert gevinst aksjer | | 15 725 210,45 | 12 066 574,31 |
| Sum Investeringer i aksjer og andeler | | 30 284 868,68 | 26 506 924,37 |
| Andre langsiktige fordringer | | | |
| 1390 Andre fordringer | | 13 587,34 | 14 895,00 |
| 1399 Tilgode skatt utbytte DK | | 405 259,12 | 405 259,12 |
| Sum Andre langsiktige fordringer | | 418 846,46 | 420 154,12 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 34 688 054,40 | 30 911 417,75 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 46 602 565,70 | 42 830 674,05 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | | |
| 1590 Tilgode skatt 2018 Norge | | 121 455,00 | 46 447,00 |
| 2991 Mariegade 9, påløpte kostnader | | 0,00 | 3 391,17 |
| 2993 Mariegade 9, Grunneiernes inves | | 66 597,89 | 0,00 |
| 2996 Teaterstien 4-6, Grunneiernes I | | 214 252,64 | 0,00 |
| 2997 Teaterstien 4-6, påløpte kostna | | 15 781,50 | 19 170,07 |
| Sum Andre kortsiktige fordringer | | 418 087,03 | 69 008,24 |
| Sum fordringer | | 418 087,03 | 69 008,24 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | | |
| 1920 Konto 12165285 Danske Bank Danm | | 2 373 415,34 | 2 100 363,00 |
| 1930 Bank 8601.68.58120 | | 65 350,59 | 374 807,59 |
| 1935 Mariegade 9, konto 11999077 Dan | | 738 833,62 | 642 061,36 |
| 1936 Teaterstien 4-6, konto 11999050 | | 2 104 668,76 | 2 243 553,91 |
| 1940 Bank 8601.69.12265 | | 90 658,34 | 137 992,55 |
| 1950 Skattetrekkkonto 8601.69.12273 | | 90 486,00 | 44 039,00 |
| Sum Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 5 463 412,65 | 5 542 817,41 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 5 881 499,68 | 5 611 825,65 |
| SUM EIENDELER | | 52 484 065,38 | 48 442 499,70 |

EGENKAPITAL OG GJELD

Balanse pr. 31.12.2021

| | Note | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 5 | | |
| 2000 Aksjekapital | | 100 000,00 | 100 000,00 |
| Sum Selskapskapital | | 100 000,00 | 100 000,00 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000,00 | 100 000,00 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | | |
| 2050 Annen egenkapital | | 17 874 205,06 | 13 152 243,69 |
| Sum Annen egenkapital | | 17 874 205,06 | 13 152 243,69 |
| Sum opptjent egenkapital | | 17 874 205,06 | 13 152 243,69 |
| SUM EGENKAPITAL | | 17 974 205,06 | 13 252 243,69 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | | |
| 2410 Leverandørgjeld | | 236 998,30 | 161 998,25 |
| Sum Leverandørgjeld | | 236 998,30 | 161 998,25 |
| Betalbar skatt | | | |
| 2500 Betalbar skatt, ikke utlignet | 3 | 112,00 | 139 551,00 |
| Sum Betalbar skatt | | 112,00 | 139 551,00 |
| Annen kortsiktig gjeld | | | |
| 2930 Gjeld til Karsen Paulsen | 7 | 33 879 705,12 | 34 540 339,52 |
| 2989 Andre forpliktelser | | 0,00 | 21 570,00 |
| 2990 Annen kortsiktig gjeld | | 21 208,24 | 10 669,96 |
| 2991 Mariegade 9, påløpte kostnader | | 55 709,38 | 0,00 |
| 2992 Mariegade 9, Depositum leietake | | 101 308,41 | 101 308,41 |
| 2995 Teaterstien 4-6, Depositum fra | | 214 818,87 | 214 818,87 |
| Sum Annen kortsiktig gjeld | | 34 272 750,02 | 34 888 706,76 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 34 509 860,32 | 35 190 256,01 |
| SUM GJELD | | 34 509 860,32 | 35 190 256,01 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 52 484 065,38 | 48 442 499,70 |