



# Årsregnskap 2023

## K. Paulsen Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



# RESULTATREGNSKAP

## K. PAULSEN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		2 292 494	2 001 273
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 292 494</b>	<b>2 001 273</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		953 161	0
Annen driftskostnad		2 975 241	2 325 315
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1</b>	<b>3 928 402</b>	<b>2 325 315</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 635 907</b>	<b>-324 042</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		17 690	11 665
Annen finansinntekt	2	5 106 976	1 609 546
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		2 967 310	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		0	2 082 490
Annen rentekostnad		203 956	41 638
Annen finanskostnad	2	676 067	144 064
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>7 211 952</b>	<b>-646 982</b>
Resultat før skattekostnad	3	5 576 045	-971 024
Skattekostnad på resultat	3	0	134 897
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>5 576 045</b>	<b>-1 105 921</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		5 576 045	-1 105 921
<b>Sum overføringer</b>		<b>5 576 045</b>	<b>-1 105 921</b>

# BALANSE

## K. PAULSEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	10 961 350	11 914 511
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>10 961 350</b>	<b>11 914 511</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	3 984 339	3 984 339
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	6 435 768	3 484 570
Andre langsiktige fordringer		0	316 099
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 420 107</b>	<b>7 785 009</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 381 457</b>	<b>19 699 520</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		24 629	24 383
Andre kortsiktige fordringer		2 999 377	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 024 006</b>	<b>24 383</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Markedsbaserte aksjer	2	27 143 946	27 526 837
<b>Sum investeringer</b>		<b>27 143 946</b>	<b>27 526 837</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 391 001	4 528 928
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>35 558 953</b>	<b>32 080 148</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>56 940 410</b>	<b>51 779 668</b>

## BALANSE

### K. PAULSEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		22 344 329	16 768 284
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 344 329</b>	<b>16 768 284</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>22 444 329</b>	<b>16 868 284</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		142 091	90 085
Betalbar skatt	3	0	134 897
Annen kortsiktig gjeld		34 353 990	34 686 402
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 496 081</b>	<b>34 911 384</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 496 081</b>	<b>34 911 384</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>56 940 410</b>	<b>51 779 668</b>

Drøbak, 01.07.2024  
Styret i K. Paulsen Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
PAULSEN KARSTEN C.SCHMIDT  
styreleder/daglig leder

## **Regnskapsprinsipper**

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

### **DRIFTSINNTEKTER**

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

### **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.

### **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.

## Note 1 Lønnskostnader

K. Paulsen Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## Note 2 Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaffelses kost	Markeds verdi	Balanseført verdi
Omløpsmidler	10 533 912	27 143 946	27 143 946

## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	134 897
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>134 897</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 576 045	-971 024
Permanente forskjeller	-6 724 938	1 584 190
Endring i midlertidige forskjeller	953 161	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-195 732</b>	<b>613 166</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	134 897
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>134 897</b>

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-953 161	0	953 161
<b>Sum</b>	<b>-953 161</b>	<b>0</b>	<b>953 161</b>
Aksjer og andre verdipapirer	0	0	-1
Akkumulert fremførbart underskudd	-195 732	0	195 732
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 148 893	0	-1 148 893
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

#### Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2022	100 000	16 768 284	16 868 284
Pr. 01.01.2023	100 000	16 768 284	16 868 284
Årets overskudd		5 576 045	5 576 045
<b>Pr. 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>22 344 329</b>	<b>22 444 329</b>

#### Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	11 914 511	11 914 511
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>11 914 511</b>	<b>11 914 511</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	953 161	953 161
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>10 961 350</b>	<b>10 961 350</b>
Årets ordinære avskrivninger	953 161	953 161
Økonomisk levetid	75 år	

#### Note 6 Investering i tilknyttet selskap

Selskapet eier 50% av Gartnergrunden Øst AS, Danmark, kostpris NOK 3.984.339, aksjekapital DK 3.000.000  
Selskapet har gitt et langsiktig lån til Gartnergrunden Øst AS på DK 4.500.000, bokført til NOK 6.435.768 inkl  
renter på DK 133.333

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

#### Note 7 Aksjonærer

##### AKSJEKAPITALEN I K. PAULSEN EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000</b>

##### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
PAULSEN KARSTEN C.SCHMIDT	58	58,0	58,0
PAULSEN ANDREAS BANGEN	14	14,0	14,0
PAULSEN KRISTIAN BANGEN	14	14,0	14,0
PAULSEN MARTIN BANGEN	14	14,0	14,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**AKSJER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:**

<b>Navn</b>	<b>Verv</b>	<b>Ordinære</b>
PAULSEN KARSTEN C.SCHMIDT	styreleder/daglig leder	58
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>58</b>