



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 695 300  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KULÅS PARK UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Bjørmengveien 11  
1664 ROLVSØY

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Johnny Lunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.02.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 26.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		982 700	899 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>982 700</b>	<b>899 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	175 000	166 000
Annen driftskostnad		471 143	472 247
<b>Sum kostnader</b>		<b>646 143</b>	<b>638 247</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>336 557</b>	<b>261 353</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		139	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>139</b>	
Annen rentekostnad		507 744	346 898
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>507 744</b>	<b>346 898</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-507 605</b>	<b>-346 898</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-171 048</b>	<b>-85 545</b>
Skattekostnad på resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-171 048</b>	<b>-85 545</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-171 048</b>	<b>-85 545</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-171 048</b>	<b>-85 545</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-171 048</b>	<b>-85 545</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-171 048	-85 545
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-171 048</b>	<b>-85 545</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	12 727 189	12 867 189
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	106 507	141 507
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4	<b>12 833 696</b>	<b>13 008 696</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 833 696</b>	<b>13 008 696</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		36 608	42 050
<b>Sum fordringer</b>		<b>36 608</b>	<b>42 050</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		470 489	328 885
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>470 489</b>	<b>328 885</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>507 097</b>	<b>370 935</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 340 793</b>	<b>13 379 631</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital 600 á pål. 1 000	5	600 000	600 000
Beholdning av egne aksjer	5		



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	-2 736 489	-2 565 441
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 736 489</b>	<b>-2 565 441</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 136 489</b>	<b>-1 965 441</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	11 400 000	11 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 962 850	3 868 895
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 362 850</b>	<b>15 268 895</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 362 850</b>	<b>15 268 895</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 932	51 003
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		47 500	25 175
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>114 432</b>	<b>76 178</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 477 282</b>	<b>15 345 073</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 340 793</b>	<b>13 379 631</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	4		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 685581

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 695 300  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KULÅS PARK UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Bjørmengveien 11  
1664 ROLVSØY

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: 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: Johnny Lunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.02.2023

**Revisjon**

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 02.08.2023



Organisasjonsnr: 988 695 300  
KULÅS PARK UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		982 700	899 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>982 700</b>	<b>899 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	175 000	166 000
Annen driftskostnad		471 143	472 247
<b>Sum kostnader</b>		<b>646 143</b>	<b>638 247</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>336 557</b>	<b>261 353</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		139	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>139</b>	
Annen rentekostnad		507 744	346 898
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>507 744</b>	<b>346 898</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-507 605</b>	<b>-346 898</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-171 048</b>	<b>-85 545</b>
Skattekostnad på resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-171 048</b>	<b>-85 545</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-171 048</b>	<b>-85 545</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-171 048</b>	<b>-85 545</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-171 048</b>	<b>-85 545</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-171 048	-85 545
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-171 048</b>	<b>-85 545</b>



Organisasjonsnr: 988 695 300  
KULÅS PARK UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	12 727 189	12 867 189
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	106 507	141 507
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4</b>	<b>12 833 696</b>	<b>13 008 696</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 833 696</b>	<b>13 008 696</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		36 608	42 050
<b>Sum fordringer</b>		<b>36 608</b>	<b>42 050</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		470 489	328 885
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>470 489</b>	<b>328 885</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>507 097</b>	<b>370 935</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 340 793</b>	<b>13 379 631</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital 600 á pål. 1 000	5	600 000	600 000
Beholdning av egne aksjer	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	-2 736 489	-2 565 441
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 736 489</b>	<b>-2 565 441</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 136 489</b>	<b>-1 965 441</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	11 400 000	11 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 962 850	3 868 895
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 362 850</b>	<b>15 268 895</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 362 850</b>	<b>15 268 895</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 932	51 003
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		47 500	25 175
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>114 432</b>	<b>76 178</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 477 282</b>	<b>15 345 073</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 340 793</b>	<b>13 379 631</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	4		



Organisasjonsnr: 988 695 300  
KULÅS PARK UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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



## Resultatregnskap

### Troja Eiendom AS

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leieinntekter		982 700	899 600
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>982 700</b>	<b>899 600</b>
Avskrivning av driftsmidler	2	175 000	166 000
Annen driftskostnad		471 143	472 247
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>646 143</b>	<b>638 247</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>336 557</b>	<b>261 353</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		139	0
Annen rentekostnad		507 744	346 898
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-507 605</b>	<b>-346 898</b>
Resultat før skattekostnad		-171 048	-85 545
<b>Resultat</b>		<b>-171 048</b>	<b>-85 545</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-171 048</b>	<b>-85 545</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-171 048	-85 545
<b>Sum overføringer</b>		<b>-171 048</b>	<b>-85 545</b>



## Balanse

### Troja Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	12 727 189	12 867 189
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	106 507	141 507
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4</b>	<b>12 833 696</b>	<b>13 008 696</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 833 696</b>	<b>13 008 696</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		36 608	42 050
<b>Sum fordringer</b>		<b>36 608</b>	<b>42 050</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>470 489</b>	<b>328 885</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>507 097</b>	<b>370 935</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>13 340 793</b>	<b>13 379 631</b>

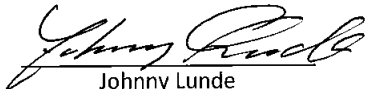


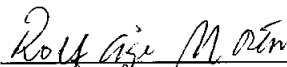
## Balanse

### Troja Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital 600 á pål. 1 000	5	600 000	600 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	-2 736 489	-2 565 441
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 736 489</b>	<b>-2 565 441</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 136 489</b>	<b>-1 965 441</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	11 400 000	11 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 962 850	3 868 895
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 362 850</b>	<b>15 268 895</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 932	51 003
Annen kortsiktig gjeld		47 500	25 175
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>114 432</b>	<b>76 178</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 477 282</b>	<b>15 345 073</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>13 340 793</b>	<b>13 379 631</b>

Sarpsborg, 24.02.2023  
Styret i Troja Eiendom AS

  
Johnny Lunde  
styreleder/daglig leder

  
Rolf Åge Noren  
styremedlem



## 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. . Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående.

### 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 og antall årsverk

### Lønnskostnader

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets styre eller aksjonærer.

## Note 2 Anleggsmidler

	Bygning og tomt	Driftsløsøre, inventar ol	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	14 213 419	181 507	14 394 926
= Anskaffelseskost 31.12.22	14 213 419	181 507	14 394 926
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	1 486 230	75 000	1 561 230
= Bokført verdi 31.12.22	12 727 189	106 507	12 833 696
Årets ordinære avskrivninger	140 000	35 000	175 000
Økonomisk levetid	0-100 år	5 år	



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-171 048	-85 545
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	101 981	95 610
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-10 064
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-69 067</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-384 728	-271 748	112 980
Fordringer	0	-10 999	-10 999
<b>Sum</b>	<b>-384 728</b>	<b>-282 747</b>	<b>101 981</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 368 932	-2 299 865	69 067
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 753 660	2 582 612	-171 048
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Note 4 Pantstillelser og garantier

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-11 400 000	-11 400 000
<b>Sum</b>	<b>-11 400 000</b>	<b>-11 400 000</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Faste eiendommer	12 727 189	12 867 189
<b>Sum</b>	<b>12 727 189</b>	<b>12 867 189</b>

Det er innvilget avdragsfrihet på lånet-



## Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Troja Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	600	1 000,0	600 000
<b>Sum</b>	<b>600</b>		<b>600 000</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Knausen Invest AS	375	62,5	62,5
Guro Vi AS	225	37,5	37,5
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>600</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Note 6 Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er tapt men styret mener at det er merverdier i bygningene som gjør at det er forsvarlig med fortsatt drift.

## Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 400 000	11 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	3 962 850	3 868 895
<b>Sum</b>	<b>15 362 850</b>	<b>15 268 895</b>

Annen langsiktig gjeld er innlån fra aksjonærene.