



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 830 537  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PAULSENKAIA HOLDING AS  
Forretningsadresse: Kirkegata 17  
0153 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Arild Rygg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 29.04.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	213 294	35 225
<b>Sum kostnader</b>		<b>213 294</b>	<b>35 225</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-213 294</b>	<b>-35 225</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 633 408	
Annen renteinntekt		361 348	
Annen finansinntekt		148 934 739	236 843 366
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>153 929 495</b>	<b>236 843 366</b>
Annen rentekostnad		4 633 408	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 633 408</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>149 296 087</b>	<b>236 843 366</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>149 082 793</b>	<b>236 808 141</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	24 822	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>149 057 971</b>	<b>236 808 141</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>149 057 971</b>	<b>236 808 141</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>149 057 971</b>	<b>236 808 141</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>149 057 971</b>	<b>236 808 141</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		164 000 000	
Avsatt til annen egenkapital			236 808 141
Overført fra annen egenkapital		-14 942 029	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>149 057 971</b>	<b>236 808 141</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7		180 000 000
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	7		
Andre langsiktige fordringer		190 700	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>190 700</b>	<b>180 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>190 700</b>	<b>180 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer			2 294 796
Konsernfordringer			236 843 366
<b>Sum fordringer</b>			<b>239 138 162</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 728 919	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 728 919</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 728 919</b>	<b>239 138 162</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 919 619</b>	<b>419 138 162</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	30 000	2 000 000
Overkurs	5		177 994 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>179 994 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 830 542	236 808 141
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 830 542</b>	<b>236 808 141</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 860 542</b>	<b>416 802 571</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		339 750	2 294 796
Betalbar skatt	3	24 822	
Utbytte		4 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	6		40 795
Annen kortsiktig gjeld	6	1 694 505	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 059 077</b>	<b>2 335 591</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 059 077</b>	<b>2 335 591</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 919 619</b>	<b>419 138 162</b>



# **Årsregnskap 2019**

## **Paulsenkaia Holding AS**

**Org.nr.: 918 830 537**



## Resultatregnskap Paulsenkaia Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Sum driftsinntekter		0	0
Annen driftskostnad	2	213 294	35 225
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>213 294</b>	<b>35 225</b>
Sum driftskostnader		0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-213 294</b>	<b>-35 225</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 633 408	0
Annen renteinntekt		361 348	0
Annen finansinntekt		148 934 739	236 843 366
Annen rentekostnad		4 633 408	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>149 296 087</b>	<b>236 843 366</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>149 082 793</b>	<b>236 808 141</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	24 822	0
<b>Årsresultat</b>		<b>149 057 971</b>	<b>236 808 141</b>
Avsatt til utbytte		4 000 000	0
Ekstraordinært utbytte		160 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		0	236 808 141
Overført fra annen egenkapital		14 942 029	0
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>149 057 971</b>	<b>236 808 141</b>



**Balanse**  
**Paulsenkaia Holding AS**

Eiendeler	Note	2019	2018
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	7	0	180 000 000
Andre langsiktige fordringer		190 700	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>190 700</u>	<u>180 000 000</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>190 700</u>	<u>180 000 000</u>
Andre kortsiktige fordringer		0	2 294 796
Konsernfordringer		0	236 843 366
<b>Sum fordringer</b>		<u>0</u>	<u>239 138 162</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 728 919	0
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<u>7 728 919</u>	<u>0</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>7 728 919</u>	<u>239 138 162</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>7 919 619</u>	<u>419 138 162</u>



**Balanse**  
**Paulsenkaia Holding AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 5	30 000	2 000 000
Overkurs	5	0	177 994 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>179 994 430</b>
Annen egenkapital	5	1 830 542	236 808 141
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 830 542</b>	<b>236 808 141</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 860 542</b>	<b>416 802 571</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		339 750	2 294 796
Betalbar skatt	3	24 822	0
Utbytte		4 000 000	0
Kortsiktig konserngjeld	6	0	40 795
Annen kortsiktig gjeld	6	1 694 505	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 059 077</b>	<b>2 335 591</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 059 077</b>	<b>2 335 591</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>7 919 619</b>	<b>419 138 162</b>

Oslo, 03.07.2020  
Styret i Paulsenkaia Holding AS

Arild Rygg  
styreleder

Andreas Tronstad  
styremedlem

Leif Oddvin Jensen  
styremedlem

Carl Christian Kaas  
styremedlem

Wilhelm Bang  
styremedlem

Øyvind Michael Vedeler  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2019

### Regnskapsprinsipper

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

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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. 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.

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 antatt virkelig verdi.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden da konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Skatt

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

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.



## Noter til regnskapet 2019

### Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2019.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

#### OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 73 125,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	15 000
Teknisk utarbeidelse av regnskap og ligningspapirer	10 000
Annen bistand	48 125
<b>Sum honorarer til revisor</b>	<b>73 125</b>

### Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	24 822	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>24 822</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	149 082 793	236 808 141
Permanente forskjeller	-148 934 739	-236 843 366
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-35 225	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>112 829</b>	<b>-35 225</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	24 822	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>24 822</b>	<b>0</b>

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

	2019	2018	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-35 225	-35 225
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	35 225	35 225
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Organisasjonsnr: 918 830 537



## Noter til regnskapet 2019

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

### Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	30	30 000

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Stor-Oslo Invest AS	200	20 %
Songa Eiendom AS	200	20 %
Paus & Paus Eiendom AS	200	20 %
Astron AS	200	20 %
Caka AS	100	10 %
Brødrene Jensen AS	100	10 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum egenkapital
Stiftelse 01.03.2017	2 000 000	177 994 430	236 808 141	416 802 571
Tilleggsutbytte		-177 994 430	-222 005 570	-400 000 000
Kapitalnedsettelse	-1 970 000	1 970 000		
Ekstraordinært utbytte		-1 970 000	-158 030 000	-160 000 000
Årets resultat			149 057 971	149 057 971
Avsatt utbytte			-4 000 000	-4 000 000
Ekstraordinært utbytte				
<b>Pr 31.12</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>1 830 542</b>	<b>1 860 542</b>

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019	2018
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	40 795
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>40 795</b>



## Noter til regnskapet 2019

### Note 7 Investering i datterselskap

Selskapet har i 2019 solgt datterselskapene :  
Paulsenkaia Næring AS  
Paulsenkaia Bolig AS

Paulsenkaia Bolig AS er stiftet i forbindelse med fisjon. Fisjonen gjennomføres med skattemessig virkning fra 01.01.2019.

#### Debitorskifte som følge av fisjon i datterselskap

13.2.19 er det signert avtale om debitorskifte av NIBOR- nedbetalingslån til Nordea . Debitorskifte fra Paulsenkaia Invest AS (org. nr 916 354 711) sitt lån stort NOK 200 000 000 til Paulsenkaia Holding AS (org.nr. 918 830 537)

Lånet renteberegnes med 3 MND NIBOR pluss en margin på 1,7 % p.a.  
Lånet er nedbetalt 30.6.2019.

13.2.19 er det signert avtale om debitorskifte av byggekreditt til Nordea. Debitorskifte fra Paulsenkaia Invest AS (org. nr 916 354 711) til debitor Paulsenkaia Holding AS (org.nr. 918 830 537)

Byggekreditten er opp til NOK 670 000 000 og beløper seg til NOK 605 033 033 31.12.18  
Lånet renteberegnes med NIBOR 7 dager pluss margin på 1,6% p.a

Det er stilt sikkerhet i selskapets eiendom for enhver nåværende og fremtidige forpliktelse ovenfor Nordea, med panterett pålydende kr 1 500 000 000 i gnr 234, bnr. 127 i Oslo.  
Lånet er nedbetalt i 2019.



BDO AS  
MUNKEDANSVEIEN 45  
POSTBOKS 1704 VIKA  
0121 OSLO

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i PAULSENKAIA HOLDING AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PAULSENKAIA HOLDING AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 lov, forskrift og god



BDO AS  
MUNKEDANSVEIEN 45  
POSTBOKS 1704 VIKÅ  
0121 OSLO

revisjonsskikk i Norge, herunder 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Anders Ramberg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FYME-WI2PD-SYFIO-4S1TP-8MSAC-B171



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Anders Ramberg

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 77.16.xxx.xxx

2020-07-13 19:20:45Z



Penneo Dokumentnøkkel: FYME-WI2PD-SYFIO-451TP-8N5AC-B117I

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>