



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 127 045  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PAUS & PAUS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kongens gate 14  
0153 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Wilhelm Bang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

### 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, 20.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		25 778 141	22 998 553
<b>Sum inntekter</b>		<b>25 778 141</b>	<b>22 998 553</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	13 901 774	9 279 092
Avskrivning på driftsmidler	3	2 124 202	2 046 893
Annen driftskostnad		6 137 827	3 297 062
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 163 803</b>	<b>14 623 047</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 614 338</b>	<b>8 375 505</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 144 446	1 223 636
Annen finansinntekt		17 157 950	70 244 305
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		-100 808	368 164
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 201 589</b>	<b>71 836 105</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 728 116	285 498
Annen rentekostnad		106	5
Annen finanskostnad		1 072 021	41 619
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 800 243</b>	<b>327 121</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 401 345</b>	<b>71 508 983</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>23 015 683</b>	<b>79 884 489</b>
Skattekostnad på resultat	5	645 940	2 075 631
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>22 369 743</b>	<b>77 808 858</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>22 369 743</b>	<b>77 808 858</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>22 369 743</b>	<b>77 808 858</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>22 369 743</b>	<b>77 808 858</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			100 000 000
Avgitt konsernbidrag	6	753 161	900 873
Avsatt til annen egenkapital	6	21 616 582	
Overført fra annen egenkapital			-23 092 016
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>22 369 743</b>	<b>77 808 858</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	612 996	475 883
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>612 996</b>	<b>475 883</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	29 511 142	31 600 909
Maskiner, inventar, transportmidler	3	206 850	105 382
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 717 993</b>	<b>31 706 291</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	36 500 000	
Investeringer i aksjer og andeler		111 466 527	133 500 530
Obligasjoner og andre fordringer		11 925	11 925
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>147 978 452</b>	<b>133 512 455</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>178 309 440</b>	<b>165 694 629</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 074 528	
Andre kortsiktige fordringer		670 914	13 452 820
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 745 441</b>	<b>13 452 820</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		2 532 097	2 545 844
Markedsbaserte obligasjoner		136 373	134 372
<b>Sum investeringer</b>		<b>2 668 470</b>	<b>2 680 217</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		319 764 291	354 473 078
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>319 764 291</b>	<b>354 473 078</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		324 178 202	370 606 115
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>502 487 642</b>	<b>536 300 744</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	40 341 860	40 341 860
Overkurs	6	5 698 916	5 698 916
Annen innskutt egenkapital	6	5 436 000	5 436 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>51 476 776</b>	<b>51 476 776</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	349 077 274	327 460 692
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>349 077 274</b>	<b>327 460 692</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>400 554 050</b>	<b>378 937 468</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	2	3 585 634	3 667 002
Utsatt skatt	5		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 585 634</b>	<b>3 667 002</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 585 634</b>	<b>3 667 002</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 195 609	23 259
Betalbar skatt	5	1 498 138	2 888 562
Skyldige offentlige avgifter		615 519	944 581
Gjeld til konsernselskap	4	91 540 286	148 014 267
Annen kortsiktig gjeld		2 498 406	1 825 605
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>98 347 958</b>	<b>153 696 274</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>101 933 592</b>	<b>157 363 276</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>502 487 642</b>	<b>536 300 744</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 469104

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 915 127 045  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PAUS & PAUS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kongens gate 14  
0153 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Wilhelm Bang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

**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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 915 127 045  
PAUS & PAUS EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		25 778 141	22 998 553
<b>Sum inntekter</b>		<b>25 778 141</b>	<b>22 998 553</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	13 901 774	9 279 092
Avskrivning på driftsmidler	3	2 124 202	2 046 893
Annen driftskostnad		6 137 827	3 297 062
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 163 803</b>	<b>14 623 047</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 614 338</b>	<b>8 375 505</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 144 446	1 223 636
Annen finansinntekt		17 157 950	70 244 305
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		-100 808	368 164
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 201 589</b>	<b>71 836 105</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 728 116	285 498
Annen rentekostnad		106	5
Annen finanskostnad		1 072 021	41 619
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 800 243</b>	<b>327 121</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 401 345</b>	<b>71 508 983</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	23 015 683 645 940	79 884 489 2 075 631
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>22 369 743</b>	<b>77 808 858</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>22 369 743</b>	<b>77 808 858</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>22 369 743</b>	<b>77 808 858</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>22 369 743</b>	<b>77 808 858</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			100 000 000
Avgitt konsernbidrag	6	753 161	900 873
Avsatt til annen egenkapital	6	21 616 582	
Overført fra annen egenkapital			-23 092 016



Sum overføringer og  
disponeringer

22 369 743

77 808 858



Organisasjonsnr: 915 127 045  
PAUS & PAUS EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	612 996	475 883
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>612 996</b>	<b>475 883</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	29 511 142	31 600 909
Maskiner, inventar, transportmidler	3	206 850	105 382
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 717 993</b>	<b>31 706 291</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	36 500 000	
Investeringer i aksjer og andeler		111 466 527	133 500 530
Obligasjoner og andre fordringer		11 925	11 925
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>147 978 452</b>	<b>133 512 455</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>178 309 440</b>	<b>165 694 629</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 074 528	
Andre kortsiktige fordringer		670 914	13 452 820
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 745 441</b>	<b>13 452 820</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		2 532 097	2 545 844
Markedsbaserte obligasjoner		136 373	134 372
<b>Sum investeringer</b>		<b>2 668 470</b>	<b>2 680 217</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		319 764 291	354 473 078
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>319 764 291</b>	<b>354 473 078</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>324 178 202</b>	<b>370 606 115</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>502 487 642</b>	<b>536 300 744</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	40 341 860	40 341 860
Overkurs	6	5 698 916	5 698 916
Annen innskutt egenkapital	6	5 436 000	5 436 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>51 476 776</b>	<b>51 476 776</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	349 077 274	327 460 692
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>349 077 274</b>	<b>327 460 692</b>

**Sum egenkapital** 400 554 050 378 937 468

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	2	3 585 634	3 667 002
Utsatt skatt	5		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 585 634</b>	<b>3 667 002</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			

**Sum langsiktig gjeld** 3 585 634 3 667 002

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		2 195 609	23 259
Betalbar skatt	5	1 498 138	2 888 562
Skyldige offentlige avgifter		615 519	944 581
Gjeld til konsernselskap	4	91 540 286	148 014 267
Annen kortsiktig gjeld		2 498 406	1 825 605
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>98 347 958</b>	<b>153 696 274</b>

**Sum gjeld** 101 933 592 157 363 276

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** 502 487 642 536 300 744



Organisasjonsnr: 915 127 045  
PAUS & PAUS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.50

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BDO AS  
Malmskriverveien 18  
Postboks 455  
1302 Sandvika

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Paus & Paus Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Paus & Paus Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og daglig leders 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 avviklet.

#### 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Geirr F. Olsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HNM31-SJONG-FHAZT-YJ7W-NB4QB-1SLX8



# 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."

## Geirr Fuglestad Olsen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-904384

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-26 11:29:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HNM31-SJGNG-FH4ZT-YJ7W-NB4QB-1SLX8

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/validator>



## Paus & Paus Eiendom AS

### Årsberetning 2022

#### Virksomhetens art og hvor den drives

Virksomheten omfatter forvaltning og drift av egne eiendommer, finans- og eiendomsaktiviteter samt stabstjenester overfor tilknyttede selskaper. Virksomheten drives fra kontorer i Oslo.

#### Stilling og resultat

Paus & Paus Eiendom AS har i 2022 videreført selskapets strategi med engasjementer i eiendomsprosjekter, primært innen utvikling og utleie av næringseiendom. Selskapet foretar fortløpende vurderinger og gjør investeringer og salg av eiendom basert på markedsmessige vurderinger og muligheter. Selskapets resultater varierer betydelig fra ett år til ett annet avhengig av investeringsomfang og om prosjekter realiseres eller ikke.

Selskapet oppnådde et resultat i 2022 på kr 22 369 743 mot kr 77 808 858 i 2021. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Paus & Paus Eiendom AS' eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapet har ingen kostnader til forskning og utvikling.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Det har etter regnskapsårets slutt ikke inntruffet forhold av vesentlig betydning for vurderingen av selskapets stilling og resultat.

#### Fremtidig utvikling

Markedet for 2022 var preget av stor usikkerhet med økende renter, høy inflasjon og svært høy økning i driftskostnader. Dette antas å vedvare i 2023.

Selskapets eiendommer er fullt utleid. Leieavtalene har ulike opphørsdatoer innenfor kontraktslengder på 3-8 år, og med høy grad av reutleie til eksisterende leietakere. Leieavtalene konsumprisreguleres årlig.

#### Finansiell risiko

Selskapet er eksponert for finansiell risiko gjennom lånefinansierte investeringsprosjekter for enkelte av eiendommene. Disse kan ha belåningsgrad på 50-65% med dels flytende rente og dels med rentebindingsavtaler.

#### Markedsrisiko

Selskapet har næringslokaler utleid til kontorer, logistikk og varehandel. Disse påvirkes av de til enhver tid gjeldende markedsvilkår, deres kunders kjøpekraft og utviklingen for drifts- og lønnskostnader. Varehandel har hatt utfordringer på flere av disse områdene i 2022. Dette forventes å fortsette i 2023.

#### Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav og selskapet har hittil ikke hatt vesentlig tap på fordringer.

#### Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten som svært tilfredsstillende.

#### Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet anser arbeidsmiljøet for godt. På bakgrunn av dette er det ikke iverksatt spesielle tiltak som har betydning for arbeidsmiljøet. Det har ikke vært skader eller ulykker blant selskapets ansatte. Selskapet har 2 ansatte, en av hvert kjønn. Styret har 6 medlemmer og 2 varamedlemmer, med møterett, hvorav seks menn og to kvinner. Selskapets ledelse foretar en årlig vurdering av behovet for likestillings tiltak og er fornøyd med den eksisterende situasjonen.



**Ytre miljø**

Det er ingen kjente forhold ved virksomheten (hovedsakelig drift, forvaltning og utvikling av eiendom) som antas å kunne påvirke det ytre miljø utover det som normalt følger av slik næringsvirksomhet.

**Årets resultat**

Styret foreslår at det å ytes konsernbidrag etter skatt med kr 753 161 og at resterende del av årets overskudd på kr 21 616 582 overføres til annen egenkapital.

Oslo, 10 mai 2023

Erik Hirsch  
Styreleder

Cecilie Paus  
Styremedlem

Alf Paus  
Styremedlem

Christian Paus  
Styremedlem

Henrik Paus  
Styremedlem

Wilhelm Bang  
Daglig leder/styremedlem



## **Paus & Paus Eiendom AS**

### **NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022**

#### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak og under forutsetning om fortsatt drift.

#### **Klassifisering**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balanse dagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

#### **Varige driftsmidler og avskrivninger**

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

#### **Datterselskap og tilknyttede selskaper**

Investeringer i datterselskaper og andre selskaper hvor eierandelen er over 20%, er medtatt i regnskapet etter kostmetoden.

#### **Aksjer, obligasjoner og andeler**

Markedsbaserte aksjer og obligasjoner er vurdert til virkelig verdi. Andre aksjer og andeler som er oppført i regnskapet er ført til kostpris. I de tilfeller der den virkelige verdien er lavere enn kostprisen og dette ikke er forbigående, er det foretatt nedskrivning.

#### **Valuta**

Pengeposter (fordringer, gjeld og bankinnskudd) i utenlandsk valuta er omregnet til balanse dagens kurs.

#### **Fordringer**

Fordringer er oppført i balansen med pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.



## **Paus & Paus Eiendom AS**

### **Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser**

Virksomheten er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Gjeldende pensjonsordning oppfyller kravene etter loven for yrkesaktive ansatte. Selskapet har i tillegg en pensjonsordning over drift med balanseføring av fremtidige pensjonsforpliktelser.

### **Skattekostnad og utsatt skatt**

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas utsatt skattefordel i balansen iht. god regnskapsskikk.

### **Driftsinntekter og kostnader**

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.



## Paus & Paus Eiendom AS

### Note 1 – Lønnskostnad og antall ansatte

Lønnskostnader består av følgende poster:

<b>Lønnskostnader</b>	<b>I år</b>	<b>I fjor</b>
Lønninger	11 749 789	6 543 496
Arbeidsgiveravgift	1 780 014	1 154 890
Pensjonskostnader	314 801	1 529 815
Andre ytelser	57 170	50 891
<b>Sum</b>	<b>13 901 774</b>	<b>9 279 092</b>

  

Antall årsverk	1,5	1,5
----------------	-----	-----

### Note 2 - Pensjonskostnader, -midler og -forpliktelser

Selskapet har to pensjonsordninger som omfatter i alt 2 yrkesaktive og 1 pensjonist pr. 31.12.22. Pensjonsordning 1 (2 yrkesaktive) er dekket gjennom tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Gjeldende pensjonsordning oppfyller kravene etter loven. Pensjonsordning 2 (1 pensjonist) er dekket over driften med balanseføring av fremtidige pensjonsforpliktelser knyttet til denne ordningen.

### Note 3 - Varige driftsmidler

	<b>Bygn. og annen fast eiendom</b>	<b>Driftsløsøre, inventar, verktøy ol.</b>	<b>Totalt</b>
Anskaffelseskost 1.1.	75 061 735	9 007 526	<b>84 069 261</b>
Tilgang	0	135 903	<b>135 903</b>
Avgang	0	0	<b>0</b>
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>75 061 735</b>	<b>9 143 429</b>	<b>84 205 164</b>
Akkumulerte avskrivninger	45 561 212	8 925 959	<b>54 487 171</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>29 500 523</b>	<b>217 470</b>	<b>29 717 993</b>

  

<b>Årets avskrivninger</b>	<b>1 823 298</b>	<b>300 904</b>	<b>2 124 202</b>
----------------------------	------------------	----------------	------------------

  

Rest økonomisk levetid	11år/31år/1-5år	1-8 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Det er benyttet samme avskrivningsplan som i fjorårets regnskap.



## Paus & Paus Eiendom AS

### Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Gjeld	
	I år	I fjor
Olav Paus AS	91 540 286	148 014 267
Sum	91 540 286	148 014 267

Mellomværende mellom konsernselskaper behandles som rentebærende fordring/gjeld. Kostnadsførte renter beløper seg til 1 728 116 for 2022 og kr 285 498 for 2021.

### Note 5 – Skattekostnad

#### Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt årets resultat	1 710 568
Endring skatt tidligere år	-927 515
Endring i utsatt skatt	-137 113
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>645 940</b>

#### Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt årets resultat	1 710 568
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-212 430
Sum betalbar skatt i balansen	1 498 138

<b>Utsatt skatt</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Netto grunnlag	-2 786 345	-2 163 103
Utsatt skattefordel (-) / utsatt skatt (+)	-612 996	-475 883
Skattesats	22 %	22 %

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt.

### Note 6 – Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Innskutt annen egenkapital		Sum egenkapital
			egenkapital	egenkapital	
Egenkapital pr. 01.01.	40 341 860	5 698 916	5 436 000	327 460 692	378 937 468
Årets resultat				22 369 743	22 369 743
Avgitt konsernbidrag				-753 161	-753 161
<b>Egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>40 341 860</b>	<b>5 698 916</b>	<b>5 436 000</b>	<b>349 077 274</b>	<b>400 554 050</b>



## Paus & Paus Eiendom AS

### Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskapet har eierandeler i:

<b>Firma</b>	<b>Anskaffelses- tidspunkt</b>	<b>Forretnings- kontor</b>	<b>Eierandel/ stemmeandel</b>	<b>Selskapets egenkap.</b>	<b>Selskapets resultat</b>
Kristiansand Logistikkinvest AS	April 2022	Oslo	100 %	33 311 307	-1 947 290

Aksjekapitalen i Kristiansand Logistikkinvest AS utgjør 10.000 aksjer pålydende kr 100. Bokført verdi etter kostmetoden er kr 36 500 000.

Det utarbeides ikke konsernregnskap.

### Note 8 – Garantier, pantstillelser

Selskapet har gitt garanti ved avtale om selvskyldnerkausjon og sidesikkerhet til pantsikret lån knyttet til en av sine investeringer i eiendomsprosjekter med 100% ansvar. Garanti pr. 31.12.2022 er ikke balanseført og beløper seg til kr 5 000 000 gjeldende fram til april 2025.