



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 855 415
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PARADIS BOLIGUTVIKLING 1 AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 8
4005 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Sjølyst Malmin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	136 514 897	118 432 004
Sum inntekter		136 514 897	118 432 004
Kostnader			
Prosjektkostnad	1, 2	130 796 617	114 065 238
Annen driftskostnad	3	1 881 024	5 833 959
Sum kostnader		132 677 640	119 899 197
Driftsresultat		3 837 257	-1 467 193
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 343	7 444
Sum finansinntekter		1 343	7 444
Annen rentekostnad		12 712	8 948
Sum finanskostnader		12 712	8 948
Netto finans		-11 369	-1 504
Ordinært resultat før skattekostnad		3 825 888	-1 468 697
Skattekostnad på resultat	4	841 695	-323 113
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 984 193	-1 145 584
Årsresultat		2 984 193	-1 145 584
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 984 193	-1 145 584
Totalresultat		2 984 193	-1 145 584
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	2 984 193	
Avsatt til annen egenkapital	5		
Overført fra annen egenkapital			-1 145 584
Sum overføringer og disponeringer		2 984 193	-1 145 584



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 10	58 500 106	32 624 004
Fordringer			
Kundefordringer	6, 10	162 216 562	27 804 469
Sum fordringer		162 216 562	27 804 469
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 10	2 915 750	32 884 786
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 915 750	32 884 786
Sum omløpsmidler		223 632 418	93 313 259
SUM EIENDELER		223 632 418	93 313 259
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	1 515 000	1 515 000
Overkurs	5	54 821 534	60 206 900
Sum innskutt egenkapital		56 336 534	61 721 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		21 630 441
Udisponert resultat			
Udekket tap	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital			21 630 441
Sum egenkapital		56 336 533	83 352 341
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 951 099	1 109 404
Sum avsetninger for forpliktelser		1 951 099	1 109 404
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	65 475 345	
Sum annen langsiktig gjeld		65 475 345	
Sum langsiktig gjeld		67 426 443	1 109 404
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	9		
Leverandørgjeld	9	58 035 258	3 144 509
Betalbar skatt	4		5 241 179
Utbytte		30 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		11 834 183	465 826
Sum kortsiktig gjeld		99 869 441	8 851 515
Sum gjeld		167 295 885	9 960 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		223 632 418	93 313 259



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 686735

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 855 415
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PARADIS BOLIGUTVIKLING 1 AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 8
4005 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Sjølyst Malmin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

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, 16.08.2023



Organisasjonsnr: 915 855 415
PARADIS BOLIGUTVIKLING 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	136 514 897	118 432 004
Sum inntekter		136 514 897	118 432 004
Kostnader			
Prosjektkostnad	1, 2	130 796 617	114 065 238
Annen driftskostnad	3	1 881 024	5 833 959
Sum kostnader		132 677 640	119 899 197
Driftsresultat		3 837 257	-1 467 193
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 343	7 444
Sum finansinntekter		1 343	7 444
Annen rentekostnad		12 712	8 948
Sum finanskostnader		12 712	8 948
Netto finans		-11 369	-1 504
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	841 695	-323 113
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 984 193	-1 145 584
Årsresultat		2 984 193	-1 145 584
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 984 193	-1 145 584
Totalresultat		2 984 193	-1 145 584
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	2 984 193	
Avsatt til annen egenkapital	5		
Overført fra annen egenkapital			-1 145 584
Sum overføringer og disponeringer		2 984 193	-1 145 584



Organisasjonsnr: 915 855 415
PARADIS BOLIGUTVIKLING 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 10	58 500 106	32 624 004
Fordringer			
Kundefordringer	6, 10	162 216 562	27 804 469
Sum fordringer		162 216 562	27 804 469
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7, 10	2 915 750	32 884 786
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 915 750	32 884 786
Sum omløpsmidler		223 632 418	93 313 259
SUM EIENDELER		223 632 418	93 313 259
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	1 515 000	1 515 000
Overkurs	5	54 821 534	60 206 900
Sum innskutt egenkapital		56 336 534	61 721 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		21 630 441
Udisponert resultat			
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital			21 630 441
Sum egenkapital		56 336 533	83 352 341
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 951 099	1 109 404
Sum avsetninger for forpliktelses		1 951 099	1 109 404



Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9, 10	65 475 345	
Sum annen langsiktig gjeld		65 475 345	
Sum langsiktig gjeld		67 426 443	1 109 404
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	9		
Leverandørgjeld	9	58 035 258	3 144 509
Betalbar skatt	4		5 241 179
Utbytte		30 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		11 834 183	465 826
Sum kortsiktig gjeld		99 869 441	8 851 515
Sum gjeld		167 295 885	9 960 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		223 632 418	93 313 259



Organisasjonsnr: 915 855 415
PARADIS BOLIGUTVIKLING 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Vassbotnen 11a Forus, 4313 Sandnes
Postboks 8015, 4068 Stavanger

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Paradis Boligutvikling 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Paradis Boligutvikling 1 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder



Building a better
working world

vår konklusjon. Betyrrende 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Stavanger, 30. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Stig Tore Strand
statsautorisert revisor



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."

Stig Tore Strand

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-756562

IP: 84.234.xxx.xxx

2023-06-30 14:59:42 UTC



Penneo Dokumentnr: 5UQ0X-UNEGO-6LCOZ-5OBWS-FMZGE-SPSPO

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>



Protokoll fra styremøte i Paradis Boligutvikling 1 AS

Sted: Teams

Dato: 08.05.2023

Til stede var:

Morten Austestad (Styreleder)

Rune Schive Hognestad (Styremedlem)

Nicolay Schreuder (Styremedlem)

Sigve Hebnæs (Styremedlem)

Hele styret var til stede og således vedtaksdyktig jf. aksjeloven § 6-24.

Ingen hadde innvendinger til innkallingen eller dagsordenen og møteleder erklærte møtet for lovlig satt.

Til behandling forelå:

1. Forslag til årsregnskap

Administrasjonens forslag til årsregnskap ble gjennomgått. Alle spørsmål som ble stilt, ble besvart uten at det fremkom innvendinger fra styret.

2. Forslag til disponering av årets resultat

Styret diskuterte administrasjonens forslag til disponering av årets resultat og godkjente dette enstemmig. Styret vedtok således enstemmig å foreslå overfor generalforsamlingen at overskuddet på NOK 2 984 193 blir disponert som følger:

Avsatt til utbytte: NOK 2 984 193

Samlet utbytte er foreslått til NOK 30 000 000, hvor NOK 27 015 807 blir tatt fra Annen egenkapital.

3. Godkjenning av årsregnskap

Deretter vedtok styret enstemmig det fremlagte årsregnskap. Samtlige styremedlemmer undertegnet årsregnskapet uten forbehold.

Side 1 av 2





4. Ordinær generalforsamling

Det ble enstemmig vedtatt at styret skal ta initiativ til at det avholdes ordinær generalforsamling ved forenklet behandling i henhold til asl. § 5-7. Det vil ikke bli sendt noen innkalling iht reglene i asl. § 5-9 men samtlige aksjeeiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av saken på en egnet måte. Styremedlemmene og eventuelt daglig leder vil dessuten få mulighet til å uttale seg om sakene.

Paradis Boligutvikling 1 AS:

Morten Austestad (Styreleder)

Rune Schive Hognestad (Styremedlem)

Nicolay Schreuder (Styremedlem)

Sigve Hebnes (Styremedlem)





Protokoll fra ordinær generalforsamling i Paradis Boligutvikling 1 AS

Alle sakene angitt nedenfor er behandlet etter asl § 5-7.

Følgende aksjeeiere deltok i behandlingen:

Bane NOR Eiendom AS ved Morten Austestad – 50% av aksjene.

Solon Sørvest AS ved Rune Schive Hognestad – 35% av aksjene.

K2 Bolig AS ved Sigve Hebnes – 15% av aksjene.

Til behandling forelå:

1. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap, herunder disponering av årets resultat

Styrets forslag til selskapets årsregnskap er gjennomgått av de deltakende aksjeeierne.

Årsregnskapet og årsberetningen ble godkjent.

Det ble deretter vedtatt å anvende årets resultat i overensstemmelse med styrets forslag.

Stavanger 8. mai 2023

Morten Austestad
Styreleder

Side 1 av 1





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557492324090

Dokument

080523 Styremøte & GF Paradis Boligutvikling 1 AS
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2023-05-08 12:33:44 CEST (+0200) av Anne Mette Gilberg-Råke (AMG)
Ferdigstilt den 2023-05-09 13:26:37 CEST (+0200)

Initiativtaker

Anne Mette Gilberg-Råke (AMG)
Solon Eiendom
amgr@soloneiendom.no
+4799313807

Signerende parter

Morten Austestad (MA)
morten.austestad@banenor.no
+4797474983

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Morten Austestad"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2022-12-12 14:27:46 CET (+0100)
Signert 2023-05-09 13:26:37 CEST (+0200)

Rune Schive Hognestad (RSH)
rsh@soloneiendom.no
+4745247080

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Rune Schive Hognestad"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2021-05-21 08:45:57 CEST (+0200)
Signert 2023-05-08 13:52:09 CEST (+0200)

Nicolay Schreuder (NS)
nicolay.schreuder@banenor.no
+4790780180

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Nicolay Schreuder"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2022-08-12 13:31:45 CEST (+0200)
Signert 2023-05-08 12:58:02 CEST (+0200)

Sigve Hebnes (SH)
sh@k2-bolig.no
+4791142921

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Sigve Hebnes"
BankID utstedt av "Danske Bank A/S"
2022-12-19 12:42:56 CET (+0100)
Signert 2023-05-08 12:49:06 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557492324090

forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Resultatregnskap			
Paradis Boligutvikling 1 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	136 514 897	118 432 004
Sum driftsinntekter		136 514 897	118 432 004
Prosjektkostnad	1, 2	130 796 617	114 065 238
Annen driftskostnad	3	1 881 024	5 833 959
Sum driftskostnader		132 677 640	119 899 197
Driftsresultat		3 837 257	-1 467 193
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 343	7 444
Annen rentekostnad		12 712	8 948
Resultat av finansposter		-11 369	-1 504
Resultat før skattekostnad		3 825 888	-1 468 697
Skattekostnad på resultat	4	841 695	-323 113
Resultat		2 984 193	-1 145 584
Årsresultat		2 984 193	-1 145 584
Overføringer			
Avsatt til utbytte	5	2 984 193	0
Overført fra annen egenkapital		0	1 145 584
Sum overføringer		2 984 193	-1 145 584





Balanse			
Paradis Boligutvikling 1 AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Omløpsmidler			
Prosjektbeholdning	6, 10	58 500 106	32 624 004
Fordringer			
Kundefordringer	6, 10	<u>162 216 562</u>	<u>27 804 469</u>
Sum fordringer		<u>162 216 562</u>	<u>27 804 469</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 10	2 915 750	32 884 786
Sum omløpsmidler		<u>223 632 418</u>	<u>93 313 259</u>
Sum eiendeler		<u>223 632 418</u>	<u>93 313 259</u>

Paradis Boligutvikling 1 AS

Side 2

Transaksjon 09222115557492323774



Signert MA, RSH, NS, SH



Balanse			
Paradis Boligutvikling 1 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	1 515 000	1 515 000
Overkurs	5	54 821 534	60 206 900
Sum innskutt egenkapital		56 336 534	61 721 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	0	21 630 441
Sum opptjent egenkapital		0	21 630 441
Sum egenkapital		56 336 533	83 352 341
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	1 951 099	1 109 404
Sum avsetning for forpliktelser		1 951 099	1 109 404
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	65 475 345	0
Sum annen langsiktig gjeld		65 475 345	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	58 035 258	3 144 509
Betalbar skatt	4	0	5 241 179
Utbytte		30 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		11 834 183	465 826
Sum kortsiktig gjeld		99 869 441	8 851 515
Sum gjeld		167 295 885	9 960 918
Sum egenkapital og gjeld		223 632 418	93 313 259
Stavanger, 08.05.2023 Styret i Paradis Boligutvikling 1 AS			
_____ Morten Austestad styreleder		_____ Nicolay Schreuder styremedlem	
_____ Rune Schive Hognestad styremedlem		_____ Sigve Hebnes styremedlem	
Paradis Boligutvikling 1 AS			
Side 3			





Paradis Boligutvikling 1 AS

Noter til regnskapet for 2022

Regnskapsprinsipper

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

Estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene. Endring i estimater føres i den perioden estimatendringen er kjent.

Salgsinntekter

Innteksføring ved produksjon og salg av boliger skjer i takt med produksjonen og salgsgrad i prosjektet.

Anleggskontrakt

Arbeid under utførelse knyttet til produksjon av leiligheter vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullføringsgraden beregnes etter påløpne kostnader i forhold til forventet totalkostnad. For prosjekter som forventes å gi tap, kostnadsføres tapet umiddelbart.

I balansen inngår opptjent ikke fakturert inntekt under kundefordringer. Forskuddsfakturert produksjon vises som kortsiktig gjeld.

Kostnader til opptjent inntekt vises som prosjektkostnad i resultatregnskapet. I prosjektkostnadene inngår byggelånsrenter.

Prosjektbeholdning består av tomt og aktiverte byggekostnader (inkl renter) for ikke solgte enheter.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (laveste verdis prinsipp). Grunnarealer, eiendom og tomter ervervet for utvikling og salg inngår i varekretsløpet og vises som beholdning under omløpsmidler i balansen.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer 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 dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for tilsvarende vurdering.

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 reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.





Paradis Boligutvikling 1 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 Driftsinntekter

Fordeling på virksomhetsområder	2022	2021
Salg av boliger	136 514 897	118 432 004
Sum	136 514 897	118 432 004

Geografisk fordeling

Norge	136 514 897	118 432 004
Sum	136 514 897	118 432 004

Innteksføring ved produksjon og salg av boliger skjer i takt med produksjon og salgsgrad i prosjektet inkl. dekningsbidrag.

Resultatposter vedrørende prosjekter	2022	2021
Inntekt	136 514 897	118 432 004
Kostnad	130 796 617	114 065 238
Netto	5 718 280	4 366 766

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 2, og gjeld aksjonær er omtalt i note 9.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

	2022	2021
a) Kjøp av tjenester: *	1 374 688	2 132 105

* Leverandøren er Solon Sørvest AS

Note 3 Ansatte, honorar mv.

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse til selskapets ledelse.

Det er ikke ytt lån eller sikkerhetsstillelse til aksjeeiere eller andre ledende personer i selskapet.

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

	2022	2021
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:		
Revisjon	175 000	42 031
Bistand skatt	0	0
Attestasjonsoppdrag	0	0
Andre tjenester	0	18 988
Sum godtgjørelse til revisor inkl mva	175 000	61 019

Transaksjon 09222115557492323774



Signert MA, RSH, NS, SH

2



Paradis Boligutvikling 1 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 Skattekostnad

Beregning av betalbar skatt:	2022	2021
Resultat før skatt	3 825 888	-1 468 697
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-5 921 990	25 292 236
Endring underskudd til fremføring	2 096 102	0
Grunnlag betalbar skatt	0	23 823 539

Årets skattekostnad består av:	2022	2021
Betalbar skatt	0	5 241 179
Endring utsatt skatt	841 695	-5 564 292
Netto skattekostnad i resultatet	841 695	-323 114

Beregning av utsatt skatt/skattefordel:	Endring	2022	2021
Forskjell knyttet til tilvirkningskontrakter og varelager	-5 921 990	10 964 734	5 042 744
Underskudd til fremføring	2 096 103	-2 096 103	0
Sum grunnlag for utsatt skattefordel (-)/utsatt skatt	-3 825 887	8 868 631	5 042 744
Utsatt skattefordel (-)/ utsatt skatt 22 %	-841 695	1 951 099	1 109 404

Avstemming av årets skattekostnad	2022	2021
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	3 825 888	-1 468 697
Beregnet skatt 22%	841 695	-323 113
Skattekostnad i resultatregnskapet	841 695	-323 114
Differanse	0	0

Differansen består av følgende:

22 % av permanente forskjeller	0	0
Endring i utsatt skatt som følge av endret skattesats	0	0
Sum forklart differanse	0	0

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt i skattekostnaden	0	5 241 179
Betalbar skatt i balansen	0	5 241 179

Transaksjon 09222115557492323774



Signert MA, RSH, NS, SH



Paradis Boligutvikling 1 AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	1 515 000	60 206 900	21 630 441	83 352 341
Periodens resultat			2 984 193	2 984 193
Ordinært utbytte		-5 385 366	-24 614 634	-30 000 000
Egenkapital pr. 31.12.2022	1 515 000	54 821 534	0	56 336 534

Note 6 Anleggskontrakter og prosjektbeholdning

Balansførte verdier vedrørende prosjekter

Inkludert i kundefordringer	2022	2021
Opptjent ikke fakturert produksjon	162 216 562	27 679 469
Forskudd fra kunder	0	0
Sum	162 216 562	27 679 469

Inkludert i annen kortsiktig gjeld	2022	2021
Forskudd fra kunder	-2 250 000	0

Prosjektene består av oppføring og salg av leiligheter.

Prosjektbeholdningen består av tomt og boligerer under oppføring som ikke er solgt, samt prosjektutviklingskostnader til senere byggetrinn. Bokført verdi på prosjektbeholdning er kr 220 716 668 (hvorav kr 162 216 562 er oppført som kundefordringer)

Inntektsføringen ved produksjon og salg av boliger skjer i takt med produksjon og salgsgrad i prosjektet inkl. dekningsbidrag.

Note 7 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler.

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital er kr 1 515 000,- fordelt på 1 500 aksjer hver pålydende kr 1 010

Selskapets aksjonær pr. 31.12. var:

Navn	Antall	Pålydende	Eierandel	Stemmeandel
Bane Nor Eiendom AS	750	1 010	50 %	50 %
Solon Sørvest AS	525	1 010	35 %	35 %
K2 Bolig AS	225	1 010	15 %	15 %

Transaksjon 09222115557492323774



Signert MA, RO, P, NS, SH



Paradis Boligutvikling 1 AS

Noter til regnskapet for 2022

Alle aksjer har like rettigheter. 1 500 100 % 100 %

Note 9 Gjeld

	2022	2021
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	65 475 345	0
	65 475 345	
	2 022	2 021
Gjeld til aksjonær (langsiktig)	0	0
Gjeld til aksjonær (kortsiktig)	0	0

Innkudert i leverandørgjeld er det gjeld til følgende nærstående selskap

	2022	2021
Solon Sørvest AS	40 000	150 000
	<u>40 000</u>	<u>150 000</u>

Note 10 Pantstillelse og garantier m.v

Gjeld til kredittinstitusjoner bestod pr 31.12.22 av et byggelån på kr. 65.475.344,89,- med innvilget kreditt på kr. 360 000 000. Gjelden var klassifisert som langsiktig gjeld. Sikkerhetsstillelse for byggelånet er pant i prosjektbeholdningen og kundefordringer.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet :

	2022	2021
Prosjektbeholdning	58 500 106	32 624 004
Kundefordringer (Opptjent ikke fakturert inntekt)	162 216 562	27 679 469
Sum	220 716 668	60 303 473

Garantier:

Selskapet har ordinært garantiansvar for leverte leiligheter, samt forskuddsbetalinger. Garantiansvaret er dekket gjennom forsikringsordninger.





Paradis Boligutvikling 1 AS

Noter til regnskapet for 2022

Kontantstrømoppstilling

Paradis Boligutvikling 1 AS

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	3 825 887	-1 468 697
Periodens betalte skatt	-5 241 179	-3 850 187
Avskrivninger	0	0
Endring i prosjektbeholdning	-25 876 102	104 208 503
Endring i kundefordringer inkl. prosjekt	-134 412 093	139 683 489
Endring i leverandørgjeld	54 890 749	-6 412 131
Endring i andre tidsavgrensingsposter	11 368 357	-1 288 642
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-95 444 381	230 872 335
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Investering i driftsmidler	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Gjeld til aksjonær	0	0
Netto endring kassakreditt/byggelån	65 475 345	-181 134 970
Utbetalinger av utbytte	0	-17 000 000
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	65 475 345	-198 134 970
Netto kontantstrøm for perioden	-29 969 036	32 737 365
Bankbeholdning ved periodens begynnelse	32 884 786	147 421
Bankbeholdning ved periodens slutt	2 915 750	32 884 786
Denne består av:		
Bankinnskudd	2 915 750	32 884 786
Kassekreditt / byggelån	0	0
Netto innestående / trekk	2 915 750	32 884 786
Ubenyttet trekkrettighet	154 524 655	220 000 000





Årsberetning 2022 - Paradis Boligutvikling 1 AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapets virksomhet er utvikling og salg av fast eiendom.

Selskapets virksomhet foregår i Stavanger.

Prosjektet Paradis Brygge ble igangsatt i 2017. Prosjektet består totalt av 11 blokker med rundt 240 leiligheter. Trinn 1 med syv småblokker og 130 leiligheter ble ferdigstilt i 2021. Trinn 2, som ble igangsatt i 2022, består av fire blokker med totalt 116 leiligheter. Prosjektet er populært blant kjøperne og har solgt bra.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet økte fra NOK 118 432 004 i fjor til NOK 136 514 897 i 2022. Årsresultatet ble i 2022 i NOK 2 984 193 mot NOK -1 145 584 i år 2021.

Selskapet har ikke FOU utgifter.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på NOK -95 444 381, mens driftsresultatet for selskapet utgjorde NOK 3 825 887. Differansen skyldes oppstart bygging av trinn 2, noe som gjør store endringer på kundefordringer. De samlede investeringene i selskapet i 2022 var NOK 0.

Selskapets likviditetsbeholdning var NOK 2 915 750 per 31.12.2022. I tillegg var det en ubenyttet trekkrettighet på NOK 154 524 655. Selskapets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2022 60% av samlet gjeld i selskapet, sammenlignet med 90 % pr. 31.12.2021. Selskapets finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2022 kan selskapet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 223 632 418, sammenlignet med NOK 93 313 259 år før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 25 %, sammenlignet med 89 % pr. 31.12.2021.

Fremtidig utvikling

Selskapets markedsrisiko er først og fremst knyttet til utvikling i prisnivå for leiligheter i Stavanger. Markedsrisiko håndteres blant annet ved at bygging normalt ikke settes i gang før en vesentlig del av leilighetene i det enkelte prosjekt er solgt. Tilgang på likviditet og finansiering før igangsetting av bygging skjer i samarbeid med selskapets bankforbindelse, og tilgangen på finansiering er etter styrets vurdering tilfredsstillende. Kredittrisiko er begrenset fordi oppgjør for solgte leiligheter skjer via megler, samt gjennom krav om at kundene må kunne fremlegge finansieringsbevis.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Kredittrisiko er begrenset fordi oppgjør for solgte leiligheter skjer via megler, samt gjennom krav om at kundene må kunne fremlegge finansieringsbevis.

Markedsrisiko

Selskapets markedsrisiko er først og fremst knyttet til utvikling i prisnivå for leiligheter i Stavanger. Markedsrisiko håndteres blant annet ved at bygging normalt ikke settes i gang før en vesentlig del av leilighetene i det enkelte prosjekt er solgt.





Kredittrisiko

Kredittrisiko er begrenset fordi oppgjør for solgte leiligheter skjer via megler, samt gjennom krav om at kundene må kunne fremlegge finansieringsbevis.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, men vi har økende fokus på prosjektet som blir gjennomført og disponibel ramme på byggelånet.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger kalkyle på prosjektet. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet på Kr 2 984 193 i Paradis Boligutvikling 1 AS:

Avsatt til utbytte 2 984 193

Totalt disponert 2 984 193

Samlet utbytte er foreslått til NOK 30 000 000, hvor NOK 27 015 807 blir tatt fra Annen egenkapital.

Arbeidsmiljø, Likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte og har derfor ikke vært utsatt for sykefravær, skader eller uhell.

Ytre miljø

Selskapet har et prosjekt hvor man bygger 11 blokker. Entreprenør som er valgt må forholde seg til gjeldene lover og regler i forbindelse med avfallshåndtering og bygging av bygg. Det har vært fokus å jobbe med entreprenør for å redusere miljøavtrykket i forbindelse med bygging av blokkene. Det gjøres ved å bygge moderne leiligheter med lavt strømforbruk og som er koblet til fjernvarmenettet.

Forsikring for styrets medlemmer

Det foreligger ikke forsikring for styrets medlemmer

Stavanger, 8. mai 2023

Morten Austestad
Styreleder (elektronisk signert)

Nicolay Schreuder
Styremedlem (elektronisk signert)

Side 2 av 3





Rune Schive Hognestad
Styremedlem (elektronisk signert)

Sigve Hebnes
Styremedlem (elektronisk signert)

Side 3 av 3

Transaksjon 09222115557492323774



Signert MA, RSH, NS, SH



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557492323774

Dokument

Årsregnskap 2022 Paradis Boligutvikling 1 AS
Hoveddokument
12 sider
Initiert på 2023-05-08 12:30:35 CEST (+0200) av Anne Mette Gilberg-Råke (AMG)
Ferdigstilt den 2023-05-09 13:38:54 CEST (+0200)

Initiativtaker

Anne Mette Gilberg-Råke (AMG)
Solon Eiendom
amgr@soloneiendom.no
+4799313807

Signerende parter

Morten Austestad (MA)
morten.austestad@banenor.no
+4797474983

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Morten Austestad"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2022-12-12 14:27:46 CET (+0100)
Signert 2023-05-09 13:38:54 CEST (+0200)

Rune Schive Hognestad (RSH)
rsh@soloneiendom.no
+4745247080

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Rune Schive Hognestad"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2021-05-21 08:45:57 CEST (+0200)
Signert 2023-05-08 13:51:02 CEST (+0200)

Nicolay Schreuder (NS)
nicolay.schreuder@banenor.no
+4790780180

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Nicolay Schreuder"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2022-08-12 13:31:45 CEST (+0200)
Signert 2023-05-08 13:01:02 CEST (+0200)

Sigve Hebnes (SH)
sh@k2-bolig.no
+4791142921

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Sigve Hebnes"
BankID utstedt av "Danske Bank A/S"
2022-12-19 12:42:56 CET (+0100)
Signert 2023-05-08 12:47:59 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557492323774

forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

