



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 611 230
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOPPERUD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Toldbodbygga 2
1606 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Alf Lasse Kopperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		29 059	44 344
Leieinntekter		4 687 482	3 983 049
Sum inntekter		4 716 541	4 027 393
Kostnader			
Varekostnad			16 370
Lønnskostnad	4	1 219 818	1 107 392
Avskrivning	5	389 763	392 638
Annen driftskostnad	4	1 798 287	1 586 427
Sum kostnader		3 407 868	3 102 827
Driftsresultat		1 308 673	924 566
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 240	200
Sum finansinntekter		10 240	200
Rentekostnad til foretak i samme konsern			185
Annen finanskostnad		381 790	482 575
Sum finanskostnader		381 790	482 760
Netto finans		-371 550	-482 560
Ordinært resultat før skattekostnad		937 123	442 006
Skattekostnad på ordinært resultat	8	252 292	51 196
Ordinært resultat etter skattekostnad		684 831	390 810
Årsresultat		684 831	390 810
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	2	684 831	390 810
Sum overføringer og disponeringer		684 831	390 810



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	19 468 741	19 733 535
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	686 167	711 137
Sum varige driftsmidler		20 154 908	20 444 672
Sum anleggsmidler		20 154 908	20 444 672
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			16 139
Andre fordringer		28 535	41 044
Sum fordringer		28 535	57 183
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 968	46 965
Sum omløpsmidler		78 503	104 148
SUM EIENDELER		20 233 411	20 548 820
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	2 109 600	2 109 600
Overkurs	2	1 458 170	1 458 170
Sum innskutt egenkapital		3 567 770	3 567 770
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital	2	3 699 731	3 014 900
Sum opptjent egenkapital		3 699 731	3 014 900
Sum egenkapital		7 267 501	6 582 670
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 402 291	1 335 303
Sum avsetninger for forpliktelser		1 402 291	1 335 303
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	9 442 500	10 437 500
Sum annen langsiktig gjeld		9 442 500	10 437 500
Sum langsiktig gjeld		10 844 791	11 772 803
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	70 425	142 625
Betalbar skatt	8	185 304	74 197
Skyldige offentlige avgifter		83 070	87 425
Annen kortsiktig gjeld	6	1 782 320	1 889 100
Sum kortsiktig gjeld		2 121 119	2 193 347
Sum gjeld		12 965 910	13 966 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 233 411	20 548 820



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 808152

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 611 230
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOPPERUD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Toldbodbygga 2
1606 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Alf Lasse Kopperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 13.10.2021



Organisasjonsnr: 978 611 230
KOPPERUD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		29 059	44 344
Leieinntekter		4 687 482	3 983 049
Sum inntekter		4 716 541	4 027 393
Kostnader			
Varekostnad			16 370
Lønnskostnad	4	1 219 818	1 107 392
Avskrivning	5	389 763	392 638
Annen driftskostnad	4	1 798 287	1 586 427
Sum kostnader		3 407 868	3 102 827
Driftsresultat		1 308 673	924 566
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 240	200
Sum finansinntekter		10 240	200
Rentekostnad til foretak i samme konsern			185
Annen finanskostnad		381 790	482 575
Sum finanskostnader		381 790	482 760
Netto finans		-371 550	-482 560
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	252 292	51 196
Ordinært resultat etter skattekostnad		684 831	390 810
Årsresultat		684 831	390 810
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	2	684 831	390 810
Sum overføringer og disponeringer		684 831	390 810



Organisasjonsnr: 978 611 230
KOPPERUD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	19 468 741	19 733 535
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	686 167	711 137
Sum varige driftsmidler		20 154 908	20 444 672

Sum anleggsmidler		20 154 908	20 444 672
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer			16 139
Andre fordringer		28 535	41 044
Sum fordringer		28 535	57 183

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 968	46 965
--	--	---------------	---------------

Sum omløpsmidler		78 503	104 148
-------------------------	--	---------------	----------------

SUM EIENDELER		20 233 411	20 548 820
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2, 3	2 109 600	2 109 600
Overkurs	2	1 458 170	1 458 170
Sum innskutt egenkapital		3 567 770	3 567 770

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	2	3 699 731	3 014 900
Sum opptjent egenkapital		3 699 731	3 014 900

Sum egenkapital		7 267 501	6 582 670
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	1 402 291	1 335 303
--------------	---	-----------	-----------



Sum avsetninger for forpliktelser		1 402 291	1 335 303
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	9 442 500	10 437 500
Sum annen langsiktig gjeld		9 442 500	10 437 500
Sum langsiktig gjeld		10 844 791	11 772 803
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	70 425	142 625
Betalbar skatt	8	185 304	74 197
Skyldige offentlige avgifter		83 070	87 425
Annen kortsiktig gjeld	6	1 782 320	1 889 100
Sum kortsiktig gjeld		2 121 119	2 193 347
Sum gjeld		12 965 910	13 966 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 233 411	20 548 820



Organisasjonsnr: 978 611 230
KOPPERUD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	120.00	17580.00	2109600.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Synergo AS	120.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	120.00	100.00%	

Fondsemissjon med 1.658.000 ble gjennomført i 1999. Nedsetting av overkursfond med påfølgende økning av aksjekapitalen med 351.600 ble gjort i 2005.

Note
4

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	952532.00	863944.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	133159.00	123814.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	16381.00	17456.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	117747.00	102179.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1219819.00	1107393.00

Selskapet har hatt tre ansatte på deltid. I tillegg har man hatt noen ekstrahjelper. Selskapet er pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Note



Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	33250.00	31050.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7500.00	6000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	40750.00	37050.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
2.00



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28% 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 nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Note 2 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 109 600	1 458 170	3 014 900	6 582 670
Årsresultat	0	0	684 831	684 831
Egenkapital 31.12.	2 109 600	1 458 170	3 699 731	7 267 501

Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	120	17 580	2 109 600

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Synergo AS	120	100 %	100 %

Fondsemisjon med 1.658.000 ble gjennomført i 1999. Nedsetting av overkursfond med påfølgende økning av aksjekapitalen med 351.600 ble gjort i 2005.

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	952 532	863 944
Arbeidsgiveravgift	133 159	123 814
Pensjonskostnader	16 381	17 456
Andre ytelser	117 747	102 179
Sum	<u>1 219 819</u>	<u>1 107 393</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 årsverk.

Selskapet har hatt tre ansatte på deltid. I tillegg har man hatt noen ekstrahjelpere. Selskapet er pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020
Revisjon	33 250
Andre tjenester	7 500

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Rektor Østbyesgt 2 Fredrikstad	Varmelegg og Toldbodbygga 2 Fredrikstad	Fast byggningsinventar	Utstyr og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	11 800 452	11 572 805	1 033 905	426 376	24 833 538
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	100 000	100 000
	0	0	0	-27 985	-27 985
Anskaffelseskost 31.12.	<u>11 800 452</u>	<u>11 572 805</u>	<u>1 033 905</u>	<u>498 391</u>	<u>24 905 553</u>
Akk.avskrivning 31.12.	-2 960 742	-943 763	-491 568	-354 562	-4 750 635
Balanseført pr. 31.12.	<u>8 839 710</u>	<u>10 629 042</u>	<u>542 337</u>	<u>143 829</u>	<u>20 154 918</u>
Årets avskrivninger	118 005	128 602	82 803	60 353	389 763
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	100 Lineær	100 Lineær	10 Lineær	5 Lineær	



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	2020	2019
Gjeld til Synergo AS, morselskap	870 602	931 602
Gjeld til Lex AS, søsterselskap	741 205	741 205
Sum	<u>1 611 807</u>	<u>1 672 807</u>

Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Gjeld til DNB	9 442 500	10 437 500
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020	2019
Bygning, Rektor Østbyesgt. 2	8 839 710	8 957 715
Bygning, Toldbodbygga 2 inkludert fjernvarmeanlegg	10 607 815	10 736 416
Sum	<u>19 447 525</u>	<u>19 694 131</u>

I tillegg er det aktivert innredning og tekniske installasjoner for totalt 564.000.

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	185 304	74 197
Endring utsatt skatt	66 988	-23 001
Årets totale skattekostnad	<u>252 292</u>	<u>51 196</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	937 123	442 006
Permanente forskjeller	562	-200
Endring i midlertidige forskjeller	-95 392	-104 549
Årets skattegrunnlag	<u>842 293</u>	<u>337 257</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	185 304	74 197

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	6 374 050	6 278 655
Utestående fordringer	0	3
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>6 374 050</u>	<u>6 278 658</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 402 291	1 381 305



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020



Kopperud Eiendom AS

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**



Kopperud Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		29 059	44 344
Leieinntekter		4 687 482	3 983 049
Sum driftsinntekter		<u>4 716 541</u>	<u>4 027 393</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		0	16 370
Lønnskostnad	4	1 219 818	1 107 392
Avskrivning	5	389 763	392 638
Annen driftskostnad	4	1 798 287	1 586 427
Sum driftskostnader		<u>3 407 868</u>	<u>3 102 827</u>
Driftsresultat		<u>1 308 673</u>	<u>924 566</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 240	200
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	185
Annen finanskostnad		381 790	482 575
Netto finansposter		<u>-371 550</u>	<u>-482 560</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>937 123</u>	<u>442 006</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>252 292</u>	<u>51 196</u>
Årsresultat		<u>684 831</u>	<u>390 810</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	2	<u>684 831</u>	<u>390 810</u>



Kopperud Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	19 468 741	19 733 535
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	686 167	711 137
Sum varige driftsmidler		<u>20 154 908</u>	<u>20 444 672</u>
Sum anleggsmidler		<u>20 154 908</u>	<u>20 444 672</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	16 139
Andre fordringer		28 535	41 044
Sum fordringer		<u>28 535</u>	<u>57 183</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>49 968</u>	<u>46 965</u>
Sum omløpsmidler		<u>78 503</u>	<u>104 148</u>
Sum eiendeler		<u>20 233 411</u>	<u>20 548 820</u>




Kopperud Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 3	2 109 600	2 109 600
Overkurs	2	1 458 170	1 458 170
Sum innskutt egenkapital		<u>3 567 770</u>	<u>3 567 770</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	2	<u>3 699 731</u>	<u>3 014 900</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>3 699 731</u>	<u>3 014 900</u>
Sum egenkapital		<u>7 267 501</u>	<u>6 582 670</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	8	<u>1 402 291</u>	<u>1 335 303</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 402 291</u>	<u>1 335 303</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	<u>9 442 500</u>	<u>10 437 500</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>9 442 500</u>	<u>10 437 500</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	6	70 425	142 625
Betalbar skatt	8	185 304	74 197
Skyldige offentlige avgifter		83 070	87 425
Annen kortsiktig gjeld	6	<u>1 782 320</u>	<u>1 889 100</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 121 119</u>	<u>2 193 347</u>
Sum gjeld		<u>12 965 910</u>	<u>13 966 150</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>20 233 411</u>	<u>20 548 820</u>

31. desember 2020
Fredrikstad, 28. mai 2021


Alf Lasse Kopperud
styrets leder



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28% 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 nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Note 2 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 109 600	1 458 170	3 014 900	6 582 670
Årsresultat	0	0	684 831	684 831
Egenkapital 31.12.	2 109 600	1 458 170	3 699 731	7 267 501

Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	120	17 580	2 109 600

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Synergo AS	120	100 %	100 %

Fondsemisjon med 1.658.000 ble gjennomført i 1999. Nedsetting av overkursfond med påfølgende økning av aksjekapitalen med 351.600 ble gjort i 2005.

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	952 532	863 944
Arbeidsgiveravgift	133 159	123 814
Pensjonskostnader	16 381	17 456
Andre ytelser	117 747	102 179
Sum	1 219 819	1 107 393

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 årsverk.

Selskapet har hatt tre ansatte på deltid. I tillegg har man hatt noen ekstrahjelpere. Selskapet er pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020
Revisjon	33 250
Andre tjenester	7 500

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Rektor Østbyesgt 2 Fredrikstad	Varmeanlegg og Toldbodbygga 2 Fredrikstad	Fast byggningsinventar	Utstyr og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	11 800 452	11 572 805	1 033 905	426 376	24 833 538
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	100 000	100 000
	0	0	0	-27 985	-27 985
Anskaffelseskost 31.12.	11 800 452	11 572 805	1 033 905	498 391	24 905 553
Akk.avskrivning 31.12.	-2 960 742	-943 763	-491 568	-354 562	-4 750 635
Balanseført pr. 31.12.	8 839 710	10 629 042	542 337	143 829	20 154 918
Årets avskrivninger	118 005	128 602	82 803	60 353	389 763
Økonomisk levetid	100	100	10	5	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	2020	2019
Gjeld til Synergo AS, morselskap	870 602	931 602
Gjeld til Lex AS, søsterselskap	741 205	741 205
Sum	<u>1 611 807</u>	<u>1 672 807</u>

Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Gjeld til DNB	9 442 500	10 437 500
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020	2019
Bygning, Rektor Østbyesgt. 2	8 839 710	8 957 715
Bygning, Toldbodbygga 2 inkludert fjernvarmeanlegg	10 607 815	10 736 416
Sum	<u>19 447 525</u>	<u>19 694 131</u>

I tillegg er det aktivert innredning og tekniske installasjoner for totalt 564.000.

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	185 304	74 197
Endring utsatt skatt	66 988	-23 001
Årets totale skattekostnad	<u>252 292</u>	<u>51 196</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	937 123	442 006
Permanente forskjeller	562	-200
Endring i midlertidige forskjeller	-95 392	-104 549
Årets skattegrunnlag	<u>842 293</u>	<u>337 257</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	185 304	74 197

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	6 374 050	6 278 655
Utestående fordringer	0	3
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>6 374 050</u>	<u>6 278 658</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 402 291	1 381 305



SCANSØR REVISJON

Arild Sørvåg

Statsautorisert revisor
Autorisert regnskapsfører

Storgata 5
1607 Fredrikstad

Tlf. +47 69 30 08 72
Mob. + 47 917 12 824

E-post:
post@scansor.no
Web:
www.scansor.no

Til generalforsamlingen i Kopperud Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Jeg har revidert Kopperud Eiendom AS årsregnskap som viser et overskudd på NOK 684.831. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Min uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og jeg attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det min oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap jeg har opparbeidet meg under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom jeg hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er jeg pålagt å rapportere det. Jeg har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg 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 jeg 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 bokføringskikk i Norge.

Fredrikstad, 04.06.2021

SCANSØR REVISJON

Arild Sørvalg
Registrert revisor