



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 15.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 09.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		25 465	29 059
Leieinntekter		4 368 566	4 687 482
Sum inntekter		4 394 031	4 716 541
Kostnader			
Lønnskostnad	4	1 400 871	1 219 818
Avskrivning	5	407 590	389 763
Annen driftskostnad	4	2 026 185	1 798 287
Sum kostnader		3 834 646	3 407 868
Driftsresultat		559 385	1 308 673
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 442	10 240
Sum finansinntekter		10 442	10 240
Annen finanskostnad		250 571	381 790
Sum finanskostnader		250 571	381 790
Netto finans		-240 129	-371 550
Ordinært resultat før skattekostnad		319 256	937 123
Skattekostnad på ordinært resultat	8	70 236	252 292
Ordinært resultat etter skattekostnad		249 020	684 831
Årsresultat		249 020	684 831
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	2	249 020	684 831
Sum overføringer og disponeringer		249 020	684 831



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	19 203 947	19 468 741
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	674 880	686 167
Sum varige driftsmidler		19 878 827	20 154 908
Sum anleggsmidler		19 878 827	20 154 908
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		24 777	28 535
Sum fordringer		24 777	28 535
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		100 025	49 968
Sum omløpsmidler		124 802	78 503
SUM EIENDELER		20 003 629	20 233 411
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	3 948 751	3 699 731



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		3 948 751	3 699 731
Sum egenkapital		7 516 521	7 267 501
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 417 918	1 402 291
Sum avsetninger for forpliktelser		1 417 918	1 402 291
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	9 025 001	9 442 500
Sum annen langsiktig gjeld		9 025 001	9 442 500
Sum langsiktig gjeld		10 442 919	10 844 791
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		175 391	70 425
Betalbar skatt	8	54 609	185 304
Skyldige offentlige avgifter		70 214	83 070
Annen kortsiktig gjeld	6	1 743 975	1 782 320
Sum kortsiktig gjeld		2 044 189	2 121 119
Sum gjeld		12 487 108	12 965 910
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 003 629	20 233 411



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 786940

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 15.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 978 611 230
KOPPERUD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		25 465	29 059
Leieinntekter		4 368 566	4 687 482
Sum inntekter		4 394 031	4 716 541
Kostnader			
Lønnskostnad	4	1 400 871	1 219 818
Avskrivning	5	407 590	389 763
Annen driftskostnad	4	2 026 185	1 798 287
Sum kostnader		3 834 646	3 407 868
Driftsresultat		559 385	1 308 673
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 442	10 240
Sum finansinntekter		10 442	10 240
Annen finanskostnad		250 571	381 790
Sum finanskostnader		250 571	381 790
Netto finans		-240 129	-371 550
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	70 236	252 292
Ordinært resultat etter skattekostnad		249 020	684 831
Årsresultat		249 020	684 831
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	2	249 020	684 831
Sum overføringer og disponeringer		249 020	684 831



Organisasjonsnr: 978 611 230
KOPPERUD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	19 203 947	19 468 741
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	674 880	686 167
Sum varige driftsmidler		19 878 827	20 154 908

Sum anleggsmidler 19 878 827 20 154 908

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre fordringer		24 777	28 535
Sum fordringer		24 777	28 535

Bankinnskudd, kontanter og lignende Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

100 025 49 968

Sum omløpsmidler 124 802 78 503

SUM EIENDELER 20 003 629 20 233 411

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	3 948 751	3 699 731
Sum opptjent egenkapital		3 948 751	3 699 731

Sum egenkapital 7 516 521 7 267 501

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	1 417 918	1 402 291
Sum avsetninger for forpliktelser		1 417 918	1 402 291



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	9 025 001	9 442 500
Sum annen langsiktig gjeld		9 025 001	9 442 500
Sum langsiktig gjeld		10 442 919	10 844 791
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		175 391	70 425
Betalbar skatt	8	54 609	185 304
Skyldige offentlige			
avgifter		70 214	83 070
Annen kortsiktig gjeld	6	1 743 975	1 782 320
Sum kortsiktig gjeld		2 044 189	2 121 119
Sum gjeld		12 487 108	12 965 910
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 003 629	20 233 411



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>
	1114116.00	952532.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	159164.00	133159.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12715.00	16381.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	114876.00	113092.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1400871.00	1215164.00

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
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		7500.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		40750.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>



Kopperud Eiendom AS

Årsrapport for 2021

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter



Kopperud Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		25 465	29 059
Leieinntekter		4 368 566	4 687 482
Sum driftsinntekter		4 394 031	4 716 541
Driftskostnader			
Lønnskostnad	4	1 400 871	1 219 818
Avskrivning	5	407 590	389 763
Annen driftskostnad	4	2 026 185	1 798 287
Sum driftskostnader		3 834 646	3 407 868
Driftsresultat		559 385	1 308 673
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 442	10 240
Annen finanskostnad		250 571	381 790
Netto finansposter		-240 129	-371 550
Ordinært resultat før skattekostnad		319 256	937 123
Skattekostnad på ordinært resultat	8	70 236	252 292
Årsresultat		249 020	684 831
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	2	249 020	684 831



Kopperud Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	19 203 947	19 468 741
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	674 880	686 167
Sum varige driftsmidler		<u>19 878 827</u>	<u>20 154 908</u>
Sum anleggsmidler		<u>19 878 827</u>	<u>20 154 908</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		<u>24 777</u>	<u>28 535</u>
Sum fordringer		<u>24 777</u>	<u>28 535</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>100 025</u>	<u>49 968</u>
Sum omløpsmidler		<u>124 802</u>	<u>78 503</u>
Sum eiendeler		<u>20 003 629</u>	<u>20 233 411</u>



Kopperud Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
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>3 948 751</u>	<u>3 699 731</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>3 948 751</u>	<u>3 699 731</u>
Sum egenkapital		<u>7 516 521</u>	<u>7 267 501</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	8	<u>1 417 918</u>	<u>1 402 291</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 417 918</u>	<u>1 402 291</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	<u>9 025 001</u>	<u>9 442 500</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>9 025 001</u>	<u>9 442 500</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		175 391	70 425
Betalbar skatt	8	54 609	185 304
Skyldige offentlige avgifter		70 214	83 070
Annen kortsiktig gjeld	6	<u>1 743 975</u>	<u>1 782 320</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 044 189</u>	<u>2 121 119</u>
Sum gjeld		<u>12 487 108</u>	<u>12 965 910</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>20 003 629</u>	<u>20 233 411</u>

31. desember 2021

Fredrikstad, 3. juni 2022

Alf Lasse Kopperud
styrets leder



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

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	3 699 731	7 267 501
Årsresultat	0	0	249 020	249 020
Egenkapital 31.12.	2 109 600	1 458 170	3 948 751	7 516 521

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 2021

	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	2021	2020
Lønninger	1 114 116	952 532
Arbeidsgiveravgift	159 164	133 159
Pensjonskostnader	12 715	16 381
Andre ytelser	114 876	113 092
Sum	1 400 871	1 215 164

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2021
Revisjon	0
Andre tjenester	0

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	498 391	24 905 553
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	131 508	131 508
Anskaffelseskost 31.12.	11 800 452	11 572 805	1 033 905	629 899	25 037 061
Akk.avskrivning 31.12.	-3 078 746	-1 093 583	-578 477	-407 415	-5 158 221
Balanseført pr. 31.12.	8 721 706	10 479 222	455 428	222 484	19 878 840
Årets avskrivninger	118 005	128 601	100 990	59 994	407 590
Økonomisk levetid	100	100	10	5	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

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



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

<i>Gjeld</i>	2021	2020
Gjeld til Synergo AS, morselskap	405 602	870 602
Gjeld til Lex AS, søsterselskap	741 205	741 205
Sum	<u>1 146 807</u>	<u>1 611 807</u>

Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2021	2020
Gjeld til DNB	9 025 001	9 442 500
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Bygning, Rektor Østbyesgt. 2	8 721 706	8 839 710
Bygning, Toldbodbygga 2 inkludert fjernvarmeanlegg	10 479 216	10 607 815
Sum	<u>19 200 922</u>	<u>19 447 525</u>

I tillegg er det aktivert innredning og tekniske installasjoner for totalt 586.000.

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Betalbar skatt	54 609	185 304
Endring utsatt skatt	15 627	66 988
Årets totale skattekostnad	<u>70 236</u>	<u>252 292</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	319 256	937 123
Permanente forskjeller	0	562
Endring i midlertidige forskjeller	-71 034	-95 392
Årets skattegrunnlag	<u>248 222</u>	<u>842 293</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	54 609	185 304
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	6 445 084	6 374 050
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>6 445 084</u>	<u>6 374 050</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 417 918	1 402 291



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

Konklusjon

Jeg har revidert Kopperud Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 249.020. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Jeg er uavhengig av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

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 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 avvirket.

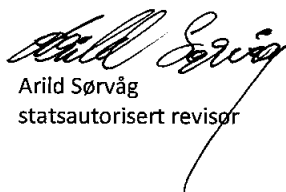
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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

Fredrikstad, 15.06.2022
SCANSØR REVISJON


Arild Sørvalg
statsautorisert revisør



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

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 nyttgjort.

Note 2 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 109 600	1 458 170	3 699 731	7 267 501
Årsresultat	0	0	249 020	249 020
Egenkapital 31.12.	2 109 600	1 458 170	3 948 751	7 516 521

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 2021

	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	2021	2020
Lønninger	1 114 116	952 532
Arbeidsgiveravgift	159 164	133 159
Pensjonskostnader	12 715	16 381
Andre ytelser	114 876	113 092
Sum	<u>1 400 871</u>	<u>1 215 164</u>

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:

	2021
Revisjon	0
Andre tjenester	0

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	498 391	24 905 553
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	131 508	131 508
Anskaffelseskost 31.12.	<u>11 800 452</u>	<u>11 572 805</u>	<u>1 033 905</u>	<u>629 899</u>	<u>25 037 061</u>
Akk.avskrivning 31.12.	-3 078 746	-1 093 583	-578 477	-407 415	-5 158 221
Balanseført pr. 31.12.	<u>8 721 706</u>	<u>10 479 222</u>	<u>455 428</u>	<u>222 484</u>	<u>19 878 840</u>
Årets avskrivninger	118 005	128 601	100 990	59 994	407 590
Økonomisk levetid	100	100	10	5	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

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



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

<i>Gjeld</i>	2021	2020
Gjeld til Synergo AS, morselskap	405 602	870 602
Gjeld til Lex AS, søsterselskap	741 205	741 205
Sum	<u>1 146 807</u>	<u>1 611 807</u>

Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2021	2020
Gjeld til DNB	9 025 001	9 442 500
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Bygning, Rektor Østbyesgt. 2	8 721 706	8 839 710
Bygning, Toldbodbygga 2 inkludert fjernvarmeanlegg	10 479 216	10 607 815
Sum	<u>19 200 922</u>	<u>19 447 525</u>

I tillegg er det aktivert innredning og tekniske installasjoner for totalt 586.000.

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Betalbar skatt	54 609	185 304
Endring utsatt skatt	15 627	66 988
Årets totale skattekostnad	<u>70 236</u>	<u>252 292</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	319 256	937 123
Permanente forskjeller	0	562
Endring i midlertidige forskjeller	-71 034	-95 392
Årets skattegrunnlag	<u>248 222</u>	<u>842 293</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	54 609	185 304

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	6 445 084	6 374 050
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>6 445 084</u>	<u>6 374 050</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 417 918	1 402 291
