



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Lasse Kopperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 24.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		103 876	46 649
Annen driftsinntekt		4 019 795	3 629 412
Sum inntekter		4 123 671	3 676 061
Kostnader			
Lønnskostnad	4	1 102 526	561 634
Avskrivning	5	383 110	382 303
Annen driftskostnad	4	1 954 016	2 082 521
Sum kostnader		3 439 652	3 026 458
Driftsresultat		684 019	649 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		12 585	10 930
Sum finansinntekter		12 585	10 930
Annen finanskostnad		532 996	502 807
Sum finanskostnader		532 996	502 807
Netto finans		-520 411	-491 877
Ordinært resultat før skattekostnad		163 608	157 726
Skattekostnad på ordinært resultat	8	35 968	35 296
Ordinært resultat etter skattekostnad		127 640	122 430
Årsresultat		127 640	122 430
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	2	127 640	122 430
Sum overføringer og disponeringer		127 640	122 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	18 461 101	18 707 707
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	317 852	454 356
Sum varige driftsmidler		18 778 953	19 162 063
Sum anleggsmidler		18 778 953	19 162 063
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	369 174	167 798
Andre fordringer	6	119 602	53 742
Sum fordringer		488 776	221 540
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		147 463	129 327
Sum omløpsmidler		636 239	350 867
SUM EIENDELER		19 415 192	19 512 930
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	2024	2023
Annen egenkapital	2	4 412 530	4 284 890
Sum opptjent egenkapital		4 412 530	4 284 890
Sum egenkapital		7 980 300	7 852 660
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 442 560	1 439 892
Sum avsetninger for forpliktelser		1 442 560	1 439 892
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	7 441 671	7 758 337
Sum annen langsiktig gjeld		7 441 671	7 758 337
Sum langsiktig gjeld		8 884 231	9 198 229
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	225 444	92 225
Betalbar skatt	8	33 300	26 099
Skyldige offentlige avgifter		81 492	123 583
Annen kortsiktig gjeld	6	2 210 425	2 220 134
Sum kortsiktig gjeld		2 550 661	2 462 041
Sum gjeld		11 434 892	11 660 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 415 192	19 512 930



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 685075

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Lasse Kopperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 23.07.2025



Organisasjonsnr: 978 611 230
KOPPERUD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		103 876	46 649
Annen driftsinntekt		4 019 795	3 629 412
Sum inntekter		4 123 671	3 676 061
Kostnader			
Lønnskostnad	4	1 102 526	561 634
Avskrivning	5	383 110	382 303
Annen driftskostnad	4	1 954 016	2 082 521
Sum kostnader		3 439 652	3 026 458
Driftsresultat		684 019	649 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		12 585	10 930
Sum finansinntekter		12 585	10 930
Annen finanskostnad		532 996	502 807
Sum finanskostnader		532 996	502 807
Netto finans		-520 411	-491 877
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	35 968	35 296
Ordinært resultat etter skattekostnad		127 640	122 430
Årsresultat		127 640	122 430
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	2	127 640	122 430
Sum overføringer og disponeringer		127 640	122 430



Organisasjonsnr: 978 611 230
KOPPERUD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	18 461 101	18 707 707
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	317 852	454 356
Sum varige driftsmidler		18 778 953	19 162 063

Sum anleggsmidler		18 778 953	19 162 063
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	6	369 174	167 798
Andre fordringer	6	119 602	53 742
Sum fordringer		488 776	221 540

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		147 463	129 327
------------------------------------------------	--	----------------	----------------

Sum omløpsmidler		636 239	350 867
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		19 415 192	19 512 930
----------------------	--	-------------------	-------------------

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	4 412 530	4 284 890
Sum opptjent egenkapital		4 412 530	4 284 890

Sum egenkapital		7 980 300	7 852 660
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	1 442 560	1 439 892
--------------	---	-----------	-----------



Sum avsetninger for forpliktelser		1 442 560	1 439 892
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	7 441 671	7 758 337
Sum annen langsiktig gjeld		7 441 671	7 758 337
Sum langsiktig gjeld		8 884 231	9 198 229
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	225 444	92 225
Betalbar skatt	8	33 300	26 099
Skyldige offentlige avgifter		81 492	123 583
Annen kortsiktig gjeld	6	2 210 425	2 220 134
Sum kortsiktig gjeld		2 550 661	2 462 041
Sum gjeld		11 434 892	11 660 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 415 192	19 512 930



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>
	876061.00	404536.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	126351.00	59831.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	16463.00	15402.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	83652.00	81864.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1102527.00	561633.00

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------



Kopperud Eiendom AS

Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Document ID: 0ed3beeb-c008-46ad-bb8b-cb187565b120



Kopperud Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		103 876	46 649
Annen driftsinntekt		4 019 795	3 629 412
Sum driftsinntekter		<u>4 123 671</u>	<u>3 676 061</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	4	1 102 526	561 634
Avskrivning	5	383 110	382 303
Annen driftskostnad	4	1 954 016	2 082 521
Sum driftskostnader		<u>3 439 652</u>	<u>3 026 458</u>
Driftsresultat		<u>684 019</u>	<u>649 603</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		12 585	10 930
Annen finanskostnad		532 996	502 807
Netto finansposter		<u>-520 411</u>	<u>-491 877</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>163 608</u>	<u>157 726</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>35 968</u>	<u>35 296</u>
Årsresultat		<u>127 640</u>	<u>122 430</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	2	127 640	122 430

Document ID: Oed3beeb-c008-46ad-bb8b-cb187555b120



Kopperud Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	18 461 101	18 707 707
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	317 852	454 356
Sum varige driftsmidler		<u>18 778 953</u>	<u>19 162 063</u>
Sum anleggsmidler		<u>18 778 953</u>	<u>19 162 063</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		369 174	167 798
Andre fordringer		<u>119 602</u>	<u>53 742</u>
Sum fordringer		<u>488 776</u>	<u>221 540</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>147 463</u>	<u>129 327</u>
Sum omløpsmidler		<u>636 239</u>	<u>350 867</u>
Sum eiendeler		<u>19 415 192</u>	<u>19 512 930</u>

Document ID: c0d3beeb-c008-46ad-bb8b-cb187555b120



Kopperud Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
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	4 412 530	4 284 890
Sum egenkapital		<u>7 980 300</u>	<u>7 852 660</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	8	1 442 560	1 439 892
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	7 441 671	7 758 337
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		225 444	92 225
Betalbar skatt	8	33 300	26 099
Skyldige offentlige avgifter		81 492	123 583
Annen kortsiktig gjeld	6	2 210 425	2 220 134
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 550 661</u>	<u>2 462 041</u>
Sum gjeld		<u>11 434 892</u>	<u>11 660 270</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>19 415 192</u>	<u>19 512 930</u>

15.05.2025

Alf Lasse Kopperud
styrets leder

Document ID: c0d3beeb-c008-46ad-bb8b-cb187555b120



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

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	4 284 889	7 852 659
Årsresultat	0	0	127 640	127 640
Egenkapital 31.12.	2 109 600	1 458 170	4 412 529	7 980 299

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:

Ordinære	Eier-	Stemme-
----------	-------	---------



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

	aksjer	andel	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

<i>Lønnskostnader</i>	2024	2023
Lønninger	876 061	404 536
Arbeidsgiveravgift	126 351	59 831
Pensjonskostnader	16 463	15 402
Andre ytelser	83 652	81 864
Sum	<u>1 102 527</u>	<u>561 633</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1 årsverk.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Rektor Østbyesgt 2 Fredrikstad	Varmeanlegg og Toldbod Brygga 2 Fredrikstad	Fast bygningsinventar	Utstyr og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	11 800 452	11 572 805	1 085 092	630 298	25 088 647
Anskaffelseskost 31.12.	11 800 452	11 572 805	1 085 092	630 298	25 088 647
Akk.avskrivning 31.12.	-3 432 760	-1 479 392	-841 651	-555 890	-6 309 693
Balanseført pr. 31.12.	8 367 692	10 093 413	243 441	74 408	18 778 954
Årets avskrivninger	118 005	128 601	58 787	77 717	383 110
Økonomisk levetid	100	100	10	5	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

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

<i>Gjeld</i>	2024	2023
Gjeld til Synergo AS, morselskap	1 253 302	1 288 302
Gjeld til Lex A. AS, søsterselskap	741 205	741 205
Sum	1 994 507	2 029 507

Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2024	2023
Gjeld til DNB	7 441 671	7 758 337



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2024	2023
Bygning, Rektor Østbyesgt. 2	8 367 692	8 485 695
Bygning, Toldbodbygga 2 inkludert fjernvarmeanlegg	10 093 413	10 222 012
Sum	<u>18 461 105</u>	<u>18 707 707</u>

I tillegg er det aktivert innredning og tekniske installasjoner for totalt 294.000.

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Betalbar skatt	33 300	26 099
Endring utsatt skatt	2 668	9 197
Årets totale skattekostnad	<u>35 968</u>	<u>35 296</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	163 608	157 726
Permanente forskjeller	-119	2 707
Endring i midlertidige forskjeller	-12 127	-41 801
Årets skattegrunnlag	<u>151 362</u>	<u>118 632</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	33 300	26 099

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	6 557 090	6 544 962
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>6 557 090</u>	<u>6 544 962</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 442 560	1 439 892

Document ID: Oed3beeb-c008-46ad-bb8b-cb187555b120



This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>





2025-05-15 12:37:59 UTC+00:00

Alf Lasse Kopperud

ALK

80f8d93c-4b90-46cd-81e4-25b3cdcafc3e

Document ID: 0ed3beeb-c008-46ad-bb8b-cb187555b120



SCANSØR REVISJON

Arild Sørvåg

Statsautorisert revisor

Storgata 5.
NO-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 127.640. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 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 2024 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 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 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, 31.05.2025
SCANSØR REVISJON

Arild Sørvåg
statsautorisert revisor



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

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	4 284 889	7 852 659
Årsresultat	0	0	127 640	127 640
Egenkapital 31.12.	2 109 600	1 458 170	4 412 529	7 980 299

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:

	Ordinære	Eier-	Stemme-
--	----------	-------	---------



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

	aksjer	andel	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

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	876 061	404 536
Arbeidsgiveravgift	126 351	59 831
Pensjonskostnader	16 463	15 402
Andre ytelser	83 652	81 864
Sum	<u>1 102 527</u>	<u>561 633</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1 årsverk.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Rektor Østbyesgt 2 Fredrikstad	Varmeanlegg og Toldbodbygga 2 Fredrikstad	Fast bygningsinventar	Utstyr og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	11 800 452	11 572 805	1 085 092	630 298	25 088 647
Anskaffelseskost 31.12.	11 800 452	11 572 805	1 085 092	630 298	25 088 647
Akk.avskrivning 31.12.	-3 432 760	-1 479 392	-841 651	-555 890	-6 309 693
Balanseført pr. 31.12.	<u>8 367 692</u>	<u>10 093 413</u>	<u>243 441</u>	<u>74 408</u>	<u>18 778 954</u>
Årets avskrivninger	118 005	128 601	58 787	77 717	383 110
Økonomisk levetid	100	100	10	5	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

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

Gjeld	2024	2023
Gjeld til Synergo AS, morselskap	1 253 302	1 288 302
Gjeld til Lex A. AS, søsterselskap	741 205	741 205
Sum	<u>1 994 507</u>	<u>2 029 507</u>

Note 7 - Pant og garantier

Pantsikret gjeld	2024	2023
Gjeld til DNB	7 441 671	7 758 337



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2024	2023
Bygning, Rektor Østbyesgt. 2	8 367 692	8 485 695
Bygning, Toldbodbygga 2 inkludert fjernvarmeanlegg	10 093 413	10 222 012
Sum	<u>18 461 105</u>	<u>18 707 707</u>

I tillegg er det aktivert innredning og tekniske installasjoner for totalt 294.000.

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Betalbar skatt	33 300	26 099
Endring utsatt skatt	2 668	9 197
Årets totale skattekostnad	<u>35 968</u>	<u>35 296</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	163 608	157 726
Permanente forskjeller	-119	2 707
Endring i midlertidige forskjeller	-12 127	-41 801
Årets skattegrunnlag	<u>151 362</u>	<u>118 632</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	33 300	26 099

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	6 557 090	6 544 962
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>6 557 090</u>	<u>6 544 962</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 442 560	1 439 892