



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 31.05.2023

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, 25.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		141 704	25 465
Leieinntekter		5 988 371	4 368 566
Sum inntekter		6 130 075	4 394 031
Kostnader			
Fremmedytelser		22 610	
Lønnskostnad	4	1 612 715	1 400 871
Avskrivning	5	386 048	407 590
Annen driftskostnad	4	3 356 487	2 026 185
Sum kostnader		5 377 860	3 834 646
Driftsresultat		752 215	559 385
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 115	10 442
Sum finansinntekter		10 115	10 442
Annen finanskostnad		338 331	250 571
Sum finanskostnader		338 331	250 571
Netto finans		-328 216	-240 129
Ordinært resultat før skattekostnad		423 999	319 256
Skattekostnad på ordinært resultat	8	93 291	70 236
Ordinært resultat etter skattekostnad		330 708	249 020
Årsresultat		330 708	249 020
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	2	117 000	
Overføringer annen egenkapital	2	213 708	249 020
Sum overføringer og disponeringer		330 708	249 020



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	18 954 313	19 203 947
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	538 466	674 880
Sum varige driftsmidler		19 492 779	19 878 827
Sum anleggsmidler		19 492 779	19 878 827
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		412 696	
Andre fordringer		44 706	24 777
Sum fordringer		457 402	24 777
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		179 512	100 025
Sum omløpsmidler		636 914	124 802
SUM EIENDELER		20 129 693	20 003 629
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	2022	2021
Annen egenkapital	2	4 162 460	3 948 751
Sum opptjent egenkapital		4 162 460	3 948 751
Sum egenkapital		7 730 230	7 516 521
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 430 695	1 417 918
Sum avsetninger for forpliktelser		1 430 695	1 417 918
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	8 391 669	9 025 001
Sum annen langsiktig gjeld		8 391 669	9 025 001
Sum langsiktig gjeld		9 822 364	10 442 919
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		355 773	175 391
Betalbar skatt	8	47 514	54 609
Skyldige offentlige avgifter		119 899	70 214
Annen kortsiktig gjeld	6	2 053 913	1 743 975
Sum kortsiktig gjeld		2 577 099	2 044 189
Sum gjeld		12 399 463	12 487 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 129 693	20 003 629



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 660314

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 31.05.2023

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, 08.08.2023



Organisasjonsnr: 978 611 230
KOPPERUD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		141 704	25 465
Leieinntekter		5 988 371	4 368 566
Sum inntekter		6 130 075	4 394 031
Kostnader			
Fremmedytelser		22 610	
Lønnskostnad	4	1 612 715	1 400 871
Avskrivning	5	386 048	407 590
Annen driftskostnad	4	3 356 487	2 026 185
Sum kostnader		5 377 860	3 834 646
Driftsresultat		752 215	559 385
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 115	10 442
Sum finansinntekter		10 115	10 442
Annen finanskostnad		338 331	250 571
Sum finanskostnader		338 331	250 571
Netto finans		-328 216	-240 129
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		423 999	319 256
Skattekostnad på ordinært resultat	8	93 291	70 236
Ordinært resultat etter skattekostnad		330 708	249 020
Årsresultat		330 708	249 020
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	2	117 000	
Overføringer annen egenkapital	2	213 708	249 020
Sum overføringer og disponeringer		330 708	249 020



Sum avsetninger for forpliktelser		1 430 695	1 417 918
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	8 391 669	9 025 001
Sum annen langsiktig gjeld		8 391 669	9 025 001
Sum langsiktig gjeld		9 822 364	10 442 919
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		355 773	175 391
Betalbar skatt	8	47 514	54 609
Skyldige offentlige avgifter		119 899	70 214
Annen kortsiktig gjeld	6	2 053 913	1 743 975
Sum kortsiktig gjeld		2 577 099	2 044 189
Sum gjeld		12 399 463	12 487 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 129 693	20 003 629



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>
	1317755.00	1114116.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	186202.00	159164.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		12715.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	108758.00	114876.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1612715.00	1400871.00

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 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>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	27750.00	27750.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11200.00	9800.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	38950.00	37550.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

2.00

<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

Noter til regnskapet for 2022

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	3 948 751	7 516 521
Årsresultat	0	0	330 708	330 708
Avgitt konsernbidrag	0	0	-117 000	-117 000
Egenkapital 31.12.	2 109 600	1 458 170	4 162 459	7 730 229

Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	120	17 580	2 109 600



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	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	2022	2021
Lønninger	1 317 755	1 114 116
Arbeidsgiveravgift	186 202	159 164
Pensjonskostnader	0	12 715
Andre ytelser	108 758	114 876
Sum	<u>1 612 715</u>	<u>1 400 871</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 årsverk.

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2022
Revisjon	27 750
Andre tjenester	11 200

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Rektor Østbyesgt 2 Fredrikstad	Varmeanlegg og Toldbodbygga 2 Fredrikstad	Fast bygninginventar	Utstyr og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	11 800 452	11 572 805	1 033 905	629 898	25 037 060
Anskaffelseskost 31.12.	11 800 452	11 572 805	1 033 905	629 898	25 037 060
Akk.avskrivning 31.12.	-3 196 751	-1 222 189	-683 272	-442 068	-5 544 280
Balansført pr. 31.12.	8 603 701	10 350 616	350 633	187 830	19 492 780
Årets avskrivninger	118 005	128 601	104 795	34 654	386 055
Økonomisk levetid	100	100	10	5	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

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

<i>Gjeld</i>	2022	2021
Gjeld til Synergo AS, morselskap	1 093 102	805 602
Gjeld til Lex AS, søsterselskap	741 205	741 205
Sum	<u>1 834 307</u>	<u>1 546 807</u>

Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
Gjeld til DNB	8 391 669	9 025 001
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Bygning, Rektor Østbyesgt. 2	8 603 700	8 721 706
Bygning, Toldbodbygga 2 inkludert fjernvarmeanlegg	10 350 616	10 479 216
Sum	<u>18 954 316</u>	<u>19 200 922</u>

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

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	80 514	54 609
Endring utsatt skatt	12 777	15 627
Årets totale skattekostnad	<u>93 291</u>	<u>70 236</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	423 999	319 256
Permanente forskjeller	53	0
Endring i midlertidige forskjeller	-58 077	-71 034
Alminnelig inntekt	365 975	248 222
Ytet konsernbidrag	-150 000	0
Årets skattegrunnlag	<u>215 975</u>	<u>248 222</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	47 514	54 609

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	6 503 161	6 445 084
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>6 503 161</u>	<u>6 445 084</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 430 695	1 417 918



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022



Kopperud Eiendom AS

Årsrapport for 2022

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Penneo Dokumentnøkkel: 60751-5MFVH-4ZGFP-JWCEI-Q3OY3-YYUWM



Kopperud Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		141 704	25 465
Leieinntekter		5 988 371	4 368 566
Sum driftsinntekter		<u>6 130 075</u>	<u>4 394 031</u>
Driftskostnader			
Fremmedytelser		22 610	0
Lønnskostnad	4	1 612 715	1 400 871
Avskrivning	5	386 048	407 590
Annen driftskostnad	4	3 356 487	2 026 185
Sum driftskostnader		<u>5 377 860</u>	<u>3 834 646</u>
Driftsresultat		<u>752 215</u>	<u>559 385</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 115	10 442
Annen finanskostnad		338 331	250 571
Netto finansposter		<u>-328 216</u>	<u>-240 129</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>423 999</u>	<u>319 256</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>93 291</u>	<u>70 236</u>
Årsresultat		<u>330 708</u>	<u>249 020</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	2	117 000	0
Overføringer annen egenkapital	2	213 708	249 020
Sum disponert		<u>330 708</u>	<u>249 020</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 60751-5MFVH-4ZGFP-JWCEI-03OY3-YYUWM



Kopperud Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	18 954 313	19 203 947
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	538 466	674 880
Sum varige driftsmidler		<u>19 492 779</u>	<u>19 878 827</u>
Sum anleggsmidler		<u>19 492 779</u>	<u>19 878 827</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		412 696	0
Andre fordringer		44 706	24 777
Sum fordringer		<u>457 402</u>	<u>24 777</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>179 512</u>	<u>100 025</u>
Sum omløpsmidler		<u>636 914</u>	<u>124 802</u>
Sum eiendeler		<u>20 129 693</u>	<u>20 003 629</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 60751-5MFVH-4ZGFP-JWCEI-03OY3-YUWMM



Kopperud Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
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	4 162 460	3 948 751
Sum opptjent egenkapital		<u>4 162 460</u>	<u>3 948 751</u>
Sum egenkapital		<u>7 730 230</u>	<u>7 516 521</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	8	1 430 695	1 417 918
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 430 695</u>	<u>1 417 918</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	8 391 669	9 025 001
Sum annen langsiktig gjeld		<u>8 391 669</u>	<u>9 025 001</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		355 773	175 391
Betalbar skatt	8	47 514	54 609
Skyldige offentlige avgifter		119 899	70 214
Annen kortsiktig gjeld	6	2 053 913	1 743 975
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 577 099</u>	<u>2 044 189</u>
Sum gjeld		<u>12 399 463</u>	<u>12 487 108</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>20 129 693</u>	<u>20 003 629</u>

31. desember 2022
Fredrikstad, 23. mai 2023

Alf Lasse Kopperud
styrets leder

Penneo Dokumentnøkkel: 60751-5MFVH-4ZGFP-JWCEI-Q3OY3-YYUWM



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

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 nyttegjørt.

Note 2 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 109 600	1 458 170	3 948 751	7 516 521
Årsresultat	0	0	330 708	330 708
Avgitt konsernbidrag	0	0	-117 000	-117 000
Egenkapital 31.12.	2 109 600	1 458 170	4 162 459	7 730 229

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 2022

	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	2022	2021
Lønninger	1 317 755	1 114 116
Arbeidsgiveravgift	186 202	159 164
Pensjonskostnader	0	12 715
Andre ytelser	108 758	114 876
Sum	<u>1 612 715</u>	<u>1 400 871</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:

	2022
Revisjon	27 750
Andre tjenester	11 200

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	629 898	25 037 060
Anskaffelseskost 31.12.	11 800 452	11 572 805	1 033 905	629 898	25 037 060
Akk.avskrivning 31.12.	-3 196 751	-1 222 189	-683 272	-442 068	-5 544 280
Balanseført pr. 31.12.	8 603 701	10 350 616	350 633	187 830	19 492 780
Årets avskrivninger	118 005	128 601	104 795	34 654	386 055
Økonomisk levetid	100	100	10	5	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

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

Gjeld	2022	2021
Gjeld til Synergo AS, morselskap	1 093 102	805 602
Gjeld til Lex AS, søsterselskap	741 205	741 205
Sum	<u>1 834 307</u>	<u>1 546 807</u>



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 7 - Pant og garantier

	2022	2021
<i>Pantsikret gjeld</i>		
Gjeld til DNB	8 391 669	9 025 001
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Bygning, Rektor Østbyesgt. 2	8 603 700	8 721 706
Bygning, Toldbodbygga 2 inkludert fjernvarmeanlegg	10 350 616	10 479 216
Sum	<u>18 954 316</u>	<u>19 200 922</u>

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

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	80 514	54 609
Endring utsatt skatt	12 777	15 627
Årets totale skattekostnad	<u>93 291</u>	<u>70 236</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	423 999	319 256
Permanente forskjeller	53	0
Endring i midlertidige forskjeller	-58 077	-71 034
Alminnelig inntekt	365 975	248 222
Ytet konsernbidrag	-150 000	0
Årets skattegrunnlag	<u>215 975</u>	<u>248 222</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	47 514	54 609
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	6 503 161	6 445 084
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>6 503 161</u>	<u>6 445 084</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 430 695	1 417 918

Penneo Dokumentnøkkel: 60751-5MFVH-4ZGFP-JWCEI-Q3OY3-YYUWM



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."

Lasse Kopperud A

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-4023893

IP: 85.221.xxx.xxx

2023-05-25 07:52:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 60751-5MFVH-4ZGFP-JWCEI-Q3OY3-YYUWM

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>



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 330.708. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 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 2022 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.

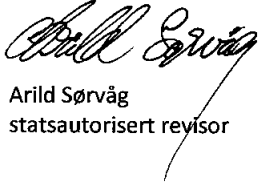
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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, 25.05.2023
SCANSØR REVISJON



Arild Sørvåg
statsautorisert revisor