



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 545 437
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOPSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sandakerveien 24C
0473 OSLO

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: John Arne Grøsland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2021

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, 18.02.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		8 480 004	8 197 497
Sum inntekter		8 480 004	8 197 497
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 633 344	1 633 344
Annen driftskostnad	2	329 478	353 852
Sum kostnader		1 962 822	1 987 196
Driftsresultat		6 517 182	6 210 301
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 357	11 228
Sum finansinntekter		5 357	11 228
Annen rentekostnad		2 458 204	2 577 824
Sum finanskostnader		2 458 204	2 577 824
Netto finans		-2 452 847	-2 566 596
Ordinært resultat før skattekostnad		4 064 335	3 643 705
Skattekostnad på ordinært resultat	6	894 410	801 616
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 169 925	2 842 089
Årsresultat	7	3 169 925	2 842 089
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 169 925	2 842 089
Totalresultat		3 169 925	2 842 089
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	7	2 500 000	1 750 000
Avsatt til annen egenkapital	7	669 925	1 092 089
Sum overføringer og disponeringer		3 169 925	2 842 089



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	65 126 600	67 038 210
Sum varige driftsmidler		65 126 600	67 038 210
Sum anleggsmidler		65 126 600	67 038 210
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			2 164
Andre kortsiktige fordringer		79 207	18 153
Sum fordringer		79 207	20 317
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	3 616 710	2 703 251
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 616 710	2 703 251
Sum omløpsmidler		3 695 917	2 723 568
SUM EIENDELER		68 822 517	69 761 778
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	891 220	891 220
Sum innskutt egenkapital		891 220	891 220
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	17 493 527	16 823 603



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		17 493 527	16 823 603
Sum egenkapital		18 384 747	17 714 823
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 822 541	2 780 619
Sum avsetninger for forpliktelser		2 822 541	2 780 619
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 4	43 254 166	45 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		43 254 166	45 500 000
Sum langsiktig gjeld		46 076 707	48 280 619
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		96 056	51 772
Betalbar skatt	6	852 488	735 709
Skyldig offentlige avgifter		348 741	333 844
Utbytte	7	2 500 000	1 750 000
Annen kortsiktig gjeld		563 777	895 012
Sum kortsiktig gjeld		4 361 062	3 766 336
Sum gjeld		50 437 769	52 046 955
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 822 517	69 761 778



Årsregnskap

2020

Kopstad Eiendom AS



Resultatregnskap			
Kopstad Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekter		8 480 004	8 197 497
Sum driftsinntekter		<u>8 480 004</u>	<u>8 197 497</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 633 344	1 633 344
Annen driftskostnad	2	329 478	353 852
Sum driftskostnader		<u>1 962 822</u>	<u>1 987 196</u>
Driftsresultat		<u>6 517 182</u>	<u>6 210 301</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 357	11 228
Annen rentekostnad		2 458 204	2 577 824
Resultat av finansposter		<u>-2 452 847</u>	<u>-2 566 596</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		4 064 335	3 643 705
Skattekostnad på ordinært resultat	6	894 410	801 616
Ordinært resultat		<u>3 169 925</u>	<u>2 842 089</u>
Årsresultat	7	3 169 925	2 842 089
Overføringer			
Avsatt til utbytte	7	2 500 000	1 750 000
Avsatt til annen egenkapital	7	669 925	1 092 089
Sum overført		<u>3 169 925</u>	<u>2 842 089</u>

**Balanse**

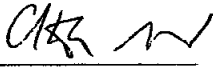
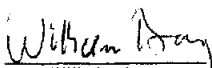
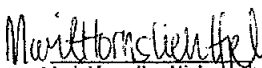

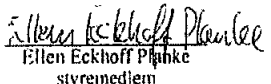
Kopstad Eiendom AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	65 126 600	67 038 210
Sum varige driftsmidler		<u>65 126 600</u>	<u>67 038 210</u>
Sum anleggsmidler		<u>65 126 600</u>	<u>67 038 210</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	2 164
Andre kortsiktige fordringer		79 207	18 153
Sum fordringer		<u>79 207</u>	<u>20 317</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	3 616 710	2 703 251
Sum omløpsmidler		<u>3 695 917</u>	<u>2 723 568</u>
Sum eiendeler		<u>68 822 517</u>	<u>69 761 778</u>



Balanse			
Kopstad Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	891 220	891 220
Sum innskutt egenkapital		<u>891 220</u>	<u>891 220</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	17 493 527	16 823 603
Sum opptjent egenkapital		<u>17 493 527</u>	<u>16 823 603</u>
Sum egenkapital		<u>18 384 747</u>	<u>17 714 823</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	2 822 541	2 780 619
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 822 541</u>	<u>2 780 619</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 4	43 254 166	45 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>43 254 166</u>	<u>45 500 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		96 056	51 772
Betalbar skatt	6	852 488	735 709
Skyldig offentlige avgifter		348 741	333 844
Utbytte	7	2 500 000	1 750 000
Annen kortsiktig gjeld		563 777	895 012
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 361 062</u>	<u>3 766 337</u>
Sum gjeld		<u>50 437 769</u>	<u>52 046 956</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>68 822 516</u>	<u>69 761 779</u>

Oslo
Styret i Kopstad Eiendom AS

 Christian Bruusgaard styreleder	 Wilhelm Bang styremedlem	 Mari Hornslien Hjeltny styremedlem
 John Arne Grøslund daglig leder	 Ellen Eckhoff Planke styremedlem	

Kopstad Eiendom AS Side 2



Kopstad Eiendom AS

Noter 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

a) Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etterhver som de opptjenes.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

d) Fordringer

Kunderfordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer.

e) Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

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

Personer	2020	2019
Styrehonorar	0	0
Revisor, revisjon	17 450	18 400
Revisor, rådgivning	0	0
Sum	17 450	18 400

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld

	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 254 166	45 500 000

Lån i Sparebank 1 nedbetales med kr 3.000.000,- pr år. Som følge av usikkerhet knyttet til Covid-19 ble det i 2020 avtalt avdragsfrihet på pantegjelden i 2. kvartal. Pantegjelden er i 2020 dermed nedbetalt med kr. 2.245.834,-. Av selskapets langsiktige gjeld til Sparebank 1 har kr. 28.254.166,- forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.



Kopstad Eiendom AS

Noter 2020

Note 4 Pantelån og sikkerhetsstillelser

Pantsikret gjeld

	2020	2019
Lån Sparebank 1	43 254 166	45 500 000

Sikret i panteobjekt med følgende verdier

	2020	2019
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	55 721 461	57 249 182

Det er stillet pant i gnr 22 / bnr 15 i Re Kommune.

Note 5 Anleggsmidler

Type anleggsmiddel	Tomt	Bygg	Faste, tekniske installasjoner	Tomt 2	Sum drifts- midler
	gnr 22/bnr 15 Re kommune	gnr 22/bnr 15 Re kommune	gnr 22/bnr 15 Re kommune	gnr 90/bnr 5 Horten Kommune	
Anskaffelseskost 31.12.19	6 250 752	53 470 549	14 098 086	9 683 405	83 502 792
Tilgang	-	-	-	-	-
Reklassifisert ved bruksendring	-	-	-	-	-
Avgang	-	-	-	-278 267	-278 267
Anskaffelseskost 31.12.20	6 250 752	53 470 549	14 098 086	9 405 139	83 224 526
Akk.avskr. 31.12.19	-	-10 134 731	-6 329 851	-	-16 464 582
Årets avskrivninger	-	-1 069 416	-563 928	-	-1 633 344
Akk. avskr. 31.12.20	-	-11 204 147	-6 893 779	-	-18 097 926
Bokført verdi pr. 31.12.20	6 250 752	42 266 402	7 204 307	9 405 139	65 126 600
Avskrivning i %	0 %	2 %	4 %	0 %	

Note 6 Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	4 064 335	3 643 705
Permanente forskjeller	1 169	-
Endring i midlertidige forskjeller	-190 558	-299 574
Benyttet fremførbar korreksjonsinntekt	0	0
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Årets skattegrunnlag	3 874 946	3 344 131
herav betalbar skatt (22%)	852 488	735 709



Kopstad Eiendom AS

Noter 2020

Årets skattekostnad består av	2020	2019
Betalbar skatt på selskapets inntekt	852 488	735 709
For lite/mye avsatt tidligere	-	-
Samlet betalbar skatt	852 488	735 709
Endring utsatt skatt	41 922	65 907
Netto regnskapsmessig skattekostnad	894 410	801 616

Utsatt skatt	Endring	2020	2019
Anleggsmidler	-190 558	12 829 733	12 639 175
Netto midlertidige forskjeller	-190 558	12 829 733	12 639 175
<i>Andre forskjeller:</i>			
Korreksjonsinntekt	-	-	-
Underskudd til fremføring	-	-	-
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-190 558	12 829 733	12 639 175
Utsatt skatt/(skattefordel) (22 %) i balansen	-41 922	2 822 541	2 780 619
Utsatt skatt/(skattefordel) i resultatet	-41 922	2 822 541	2 780 619

Note 7 Egenkapital

	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01	891 220	-	-	16 823 603	17 714 823
Årets resultat	-	-	-	3 169 925	3 169 925
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	-
Avsatt utbytte	-	-	-	-2 500 000	-2 500 000
Egenkapital pr 31.12	891 220	-	-	17 493 527	18 384 747

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	8 102	110	891 220

Aksjonærer pr 31.12.2020

	Antall	Andel i %
Filtbygg AS	2 754	33,99 %
Tek Sin AS	1 944	23,99 %
Terassen Eiendom AS	1 215	15,00 %
KKN Equity AS	972	12,00 %
Paus & Paus Eiendom AS	810	10,00 %
Zenith Invest AS	405	5,00 %
Egne aksjer	2	0,02 %
Totalt	8 102	100,00 %

Aksjekapitalen ble i 2011 nedsatt fra kr 8.102.000,- til kr 891.220,-, nedsettelse kr 7.210.780,-. Nedsettelsesbeløpet er tilbakebetalt til aksjonærene.



Kopstad Eiendom AS

Noter 2020

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har per 31.12.2020 ingen bundne midler på selskapets bankkonti.



Revisjonspartner

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Kopstad Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Kopstad Eiendom AS. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 avvirket.

Revisjonspartner AS, Thunes vei 2, 0274 Oslo - Tlf.: 47 23 27 25 80
Statsautorisert revisjonsselskap - Medlem av Den norske Revisorforening
Foretaksnr.: 967645354

Dette dokumentet er signert med PDF-Signatur (PDF-A) ved bruk av elektronisk signatur. Dette sikrer dokumentets integritet og autentisitet.



Revisjonspartner

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår 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.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



Revisjonspartner

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi 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 vi 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.

Oslo, 8. februar 2021
Revisjonspartner AS

Trond Ryland
Statsautorisert revisor



Elektronisk signatur

Signert av

Ryland, Trond

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) *Norwegian BankID* *BankID* *BankID* *BankID* *BankID*

09.02.2021 15.52.53

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.