



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 809 805
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOJ EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lubberudstien 38
1346 GJETTUM

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: Kristin Omholt-Jensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

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, 18.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		568 680	228 800
Sum inntekter		568 680	228 800
Kostnader			
Lønnskostnad	1	76 675	
Avskrivning på varige driftsmidler	2	203 128	110 927
Annen driftskostnad		270 379	199 387
Sum kostnader		550 182	310 314
Driftsresultat		18 498	-81 514
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99	95
Annen finansinntekt		241	
Sum finansinntekter		340	95
Annen rentekostnad		127 792	2 553
Sum finanskostnader		127 792	2 553
Netto finans		-127 452	-2 458
Ordinært resultat før skattekostnad		-108 954	-83 973
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-23 971	-18 473
Ordinært resultat etter skattekostnad		-84 983	-65 500
Årsresultat		-84 983	-65 500
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-84 983	-65 500
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-84 983	-65 500
Sum overføringer og disponeringer		-84 983	-65 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	59 412	25 723
Sum immaterielle eiendeler		59 412	25 723
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	10 127 750	5 939 628
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,4	218 750	
Sum varige driftsmidler		10 346 500	5 939 628
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	108 107	101 601
Sum finansielle anleggsmidler		108 107	101 601
Sum anleggsmidler		10 514 019	6 066 952
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			1 306 725
Sum fordringer			1 306 725
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	749 988	232 663
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		749 988	232 663
Sum omløpsmidler		749 988	1 539 388
SUM EIENDELER		11 264 007	7 606 340

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Overkurs		4 430	4 430
Sum innskutt egenkapital		104 430	104 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	151 591	66 607
Sum opptjent egenkapital		-151 591	-66 607
Sum egenkapital		-47 161	37 823
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	5 009 562	
Langsiktig konserngjeld	8	6 099 456	7 415 584
Øvrig langsiktig gjeld	5	94 292	98 066
Sum annen langsiktig gjeld		11 203 310	7 513 650
Sum langsiktig gjeld		11 203 310	7 513 650
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 062	
Betalbar skatt	3	9 718	5 367
Annen kortsiktig gjeld		78 078	49 500
Sum kortsiktig gjeld		107 858	54 867
Sum gjeld		11 311 168	7 568 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 264 007	7 606 340



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 757928

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 809 805
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOJ EIENDOM AS
Forretningsadresse: Lubberudstien 38
1346 GJETTUM

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: Kristin Omholt-Jensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

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, 21.07.2022



Organisasjonsnr: 923 809 805
KOJ EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		568 680	228 800
Sum inntekter		568 680	228 800
Kostnader			
Lønnskostnad	1	76 675	
Avskrivning på varige driftsmidler	2	203 128	110 927
Annen driftskostnad		270 379	199 387
Sum kostnader		550 182	310 314
Driftsresultat		18 498	-81 514
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99	95
Annen finansinntekt		241	
Sum finansinntekter		340	95
Annen rentekostnad		127 792	2 553
Sum finanskostnader		127 792	2 553
Netto finans		-127 452	-2 458
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		-108 954	-83 973
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-23 971	-18 473
Ordinært resultat etter skattekostnad		-84 983	-65 500
Årsresultat		-84 983	-65 500
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-84 983	-65 500
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-84 983	-65 500
Sum overføringer og disponeringer		-84 983	-65 500



Organisasjonsnr: 923 809 805
KOJ EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	59 412	25 723
Sum immaterielle eiendeler		59 412	25 723

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	10 127 750	5 939 628
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,4	218 750	
Sum varige driftsmidler		10 346 500	5 939 628

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer	5	108 107	101 601
Sum finansielle anleggsmidler		108 107	101 601

Sum anleggsmidler		10 514 019	6 066 952
--------------------------	--	-------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer			1 306 725
Sum fordringer			1 306 725

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	749 988	232 663
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		749 988	232 663

Sum omløpsmidler		749 988	1 539 388
-------------------------	--	----------------	------------------

SUM EIENDELER		11 264 007	7 606 340
----------------------	--	-------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	100 000	100 000
Overkurs		4 430	4 430
Sum innskutt egenkapital		104 430	104 430



Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	151 591	66 607
Sum opptjent egenkapital		-151 591	-66 607
Sum egenkapital		-47 161	37 823
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	5 009 562	
Langsiktig konserngjeld	8	6 099 456	7 415 584
Øvrig langsiktig gjeld	5	94 292	98 066
Sum annen langsiktig gjeld		11 203 310	7 513 650
Sum langsiktig gjeld		11 203 310	7 513 650
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 062	
Betalbar skatt	3	9 718	5 367
Annen kortsiktig gjeld		78 078	49 500
Sum kortsiktig gjeld		107 858	54 867
Sum gjeld		11 311 168	7 568 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 264 007	7 606 340



Organisasjonsnr: 923 809 805
KOJ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for
Koj Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 923809805



Koj Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		568 680	228 800
Sum driftsinntekter		568 680	228 800
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	76 675	0
Avskrivning på varige driftsmidler	2	203 128	110 927
Annen driftskostnad		270 379	199 387
Sum driftskostnader		550 182	310 314
DRIFTSRESULTAT		18 498	(81 514)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		99	95
Annen finansinntekt		241	0
Sum finansinntekter		340	95
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		127 792	2 553
Sum finanskostnader		127 792	2 553
NETTO FINANSPOSTER		(127 452)	(2 458)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(108 954)	(83 973)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(23 971)	(18 473)
ORDINÆRT RESULTAT		(84 983)	(65 500)
ÅRSRESULTAT		(84 983)	(65 500)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Dakning/ Fremføring av udekket tap		(84 983)	(65 500)
SUM OVERF. OG DISP.		(84 983)	(65 500)



Koj Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

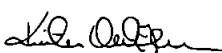


	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	59 412	25 723
Sum immaterielle eiendeler		59 412	25 723
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	10 127 750	5 939 628
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,4	218 750	0
Sum varige driftsmidler		10 346 500	5 939 628
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	108 107	101 601
Sum finansielle anleggsmidler		108 107	101 601
SUM ANLEGGSMIDLER		10 514 019	6 066 952
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	1 306 725
Sum fordringer		0	1 306 725
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	749 988	232 663
SUM OMLØPSMIDLER		749 988	1 539 388
SUM EIENDELER		11 264 007	7 606 340



Koj Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Overkurs		4 430	4 430
Sum innskutt egenkapital		104 430	104 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	(151 591)	(66 607)
Sum opptjent egenkapital		(151 591)	(66 607)
SUM EGENKAPITAL		(47 161)	37 823
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	5 009 562	0
Langsiktig gjeld til konsernselskap	8	6 099 456	7 415 585
Øvrig langsiktig gjeld	5	94 292	98 066
Sum annen langsiktig gjeld		11 203 310	7 513 651
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 203 310	7 513 651
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		20 062	0
Betalbar skatt	3	9 718	5 367
Annen kortsiktig gjeld		78 078	49 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		107 858	54 867
SUM GJELD		11 311 168	7 568 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 264 007	7 606 340

Gjettum 31.12.2021/.....^{23.06}.....2022
Kristin Omholt-Jensen
Styreleder
Morten Omholt-Jensen
Styremedlem
Espen Omholt-Jensen
Styremedlem



Koj Eiendom AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetning for fortsatt drift er til stede. Årets underskudd skyldes hovedsaklig bokførte avskrivninger, som er en ikke-betalbar kostnad. Omsetningsverdien for selskapets eiendom antas minst å tilsvare historisk kostpris, slik at reelt sett er egenkapitalen intakt.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er gjenstand for tilsvarende vurdering.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

Inntektsføring

Leieinntekter og renteinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ikke ansatte, og plikter ikke å ha obligatorisk tjenestepensjonsordning.



Koj Eiendom AS

Noter 2021

Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har hatt 0 årsverk i regnskapsåret.

	I år	I fjor
Lønn	67 200	0
Arbeidsgiveravgift	9 475	0
Totalt	76 675	0

Note 2 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Avskrivningstablå

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	6 050 555	0	6 050 555
+ Tilgang	4 360 000	250 000	4 610 000
Anskaffelseskost pr. 31/12	10 410 555	250 000	10 660 555
Akk. av/nedskr. pr 1/1	110 927	0	110 927
+ Ordinære avskrivninger	171 878	31 250	203 128
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	282 805	31 250	314 055
Balanseført verdi pr 31/12	10 127 750	218 750	10 346 500
Prosentstørrelse for ord. avskr.	2-2	17-17	



Koj Eiendom AS

Noter 2021

Note 3 - Skatter

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-108 954
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	153 128
= Inntekt	44 173

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	9 718
= Sum betalbar skatt	9 718
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-33 689
= Ordinær skattekostnad	-23 971
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	9 718
= Betalbar skatt i balansen	9 718

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2021	2020	Endring
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-264 055	-110 927	153 128
- Andre avsetn. for forpliktelser	6 000	6 000	0
Sum	-270 055	-116 927	153 128
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt			153 128

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-264 055	-110 927
- Andre avsetninger for forpliktelser	6 000	6 000
= Grunnlag utsatt skatt	-270 055	-116 927
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	270 055	116 927
= Grunnlag utsatt skattefordel	270 055	116 927
Utsatt skattefordel	59 412	25 724
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	5
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	1
Bokført utsatt skattefordel	59 412	25 723



Koj Eiendom AS

Noter 2021

Note 4 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 4 856 238 og pr 31.12. i fjor kr 0.

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	5 009 562	0
Pantsatte eiendeler:		
Bygninger	10 178 617	0
Sum pantsatte eiendeler	10 178 617	0

Note 5 - Langsiktige fordringer og langsiktig gjeld

Langsiktige fordringer og langsiktig gjeld ut over gjeld til konsernselskap vedrører formues- og gjeldsandeler tilknyttet Sameiet Sofiesgt 10.

Note 6 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bundne bankinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 82 800 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 43 500.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærer

Selskapet har 1 000 aksjer pålydende kr 100 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
KOJ Invest AS	912 340 651	1 000	100,00 %



Koj Eiendom AS

Noter 2021

Note 8 - Fortsatt drift

Selskapets aksjekapital er tapt i sin helhet. Dette skyldes hovedsaklig vedlikeholdskostnader tilknyttet nyinnkjøpte eiendommer, samt avskrivninger. Avskrivningene er en ikke-betalbar kostnad, men bidrar til å holde tilbake resultat med tanke betaling av avdrag på lån. Følgelig har selskapet en positiv arbeidskapital på drøye kr 670 000 pr 31.12.21, som bidrar til å sikre selskapets fremtidige drift.

Videre har selskapet pr 31.12.2021 lånt kr 6 099 456 fra morselskapet KOJ Invest AS i forbindelse med investeringer i fast eiendom. Lånet er et vennligsinnet lån, og i følge låneavtale ikke pantesikret og skal ikke renteberegnes. Lånet nedbetales helt eller delvis når KOJ Eiendom AS etablerer finansiering i kredittinstitusjon med pant i eiendom. Morselskapet har rett til å konvertere lånet eller deler av lånet til aksjekapital i KOJ Eiendom AS. Dette vil således sikre at egenkapitalen er intakt.

Det forventes dessuten at selskapet genererer overskudd for kommende år, slik at tapt egenkapital tjenes inn igjen.

Regnskapet avlegges følgelig under forutsetning av fortsatt drift.