



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 150 811  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOF EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kjennergrinda 4  
3420 LIERSKOGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Viggo Nesse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 03.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		381 661	222 865
Annen driftsinntekt		1 181 856	1 105 202
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 563 517</b>	<b>1 328 067</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	123 628	123 628
Annen driftskostnad	2	569 997	339 787
<b>Sum kostnader</b>		<b>693 625</b>	<b>463 415</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>869 892</b>	<b>864 652</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		49 490	11 835
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 490</b>	<b>11 835</b>
Annen finanskostnad		365	206
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>365</b>	<b>206</b>
<b>Netto finans</b>		<b>49 125</b>	<b>11 629</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>919 017</b>	<b>876 281</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		202 264	192 818
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>716 753</b>	<b>683 463</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>716 753</b>	<b>683 463</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		716 754	683 462
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>716 754</b>	<b>683 462</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 3, 4	4 093 304	4 216 933
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4	<b>4 093 304</b>	<b>4 216 933</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 093 304</b>	<b>4 216 933</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		393 493	
Andre fordringer		29 669	30 056
<b>Sum fordringer</b>		<b>423 162</b>	<b>30 056</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 015 497</b>	<b>1 523 437</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 438 659</b>	<b>1 553 493</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 531 963</b>	<b>5 770 426</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 500 000	1 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 485 297	3 768 543
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 485 297</b>	<b>3 768 543</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 985 297</b>	<b>5 268 543</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		277 837	282 424
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>277 837</b>	<b>282 424</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>277 837</b>	<b>282 424</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		61 978	23 766
Betalbar skatt		206 851	195 693
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>268 829</b>	<b>219 459</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>546 666</b>	<b>501 883</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 531 963</b>	<b>5 770 426</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 400362

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 150 811  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOF EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kjennergrinda 4  
3420 LIERSKOGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Viggo Nesse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 07.05.2024



Organisasjonsnr: 986 150 811  
KOF EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		381 661	222 865
Annen driftsinntekt		1 181 856	1 105 202
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 563 517</b>	<b>1 328 067</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	123 628	123 628
Annen driftskostnad	2	569 997	339 787
<b>Sum kostnader</b>		<b>693 625</b>	<b>463 415</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>869 892</b>	<b>864 652</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		49 490	11 835
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 490</b>	<b>11 835</b>
Annen finanskostnad		365	206
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>365</b>	<b>206</b>
<b>Netto finans</b>		<b>49 125</b>	<b>11 629</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat		202 264	192 818
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>716 753</b>	<b>683 463</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>716 753</b>	<b>683 463</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		716 754	683 462
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>716 754</b>	<b>683 462</b>





<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>277 837</b>	<b>282 424</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	61 978	23 766
Betalbar skatt	206 851	195 693
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>268 829</b>	<b>219 459</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>546 666</b>	<b>501 883</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 531 963</b>	<b>5 770 426</b>



Organisasjonsnr: 986 150 811  
KOF EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Lønn og ytelser

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

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<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>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



**KOF Eiendom AS**  
Org.nr: 986 150 811

---

## Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter



### KOF Eiendom AS

Org.nr: 986 150 811

#### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		381 661	222 865
Annen driftsinntekt		1 181 856	1 105 202
Sum driftsinntekter		<u>1 563 517</u>	<u>1 328 067</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	3	123 628	123 628
Annen driftskostnad	2	569 997	339 787
Sum driftskostnader		<u>693 625</u>	<u>463 415</u>
Driftsresultat		<u>869 892</u>	<u>864 652</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		49 490	11 835
Annen finanskostnad		365	206
Netto finansposter		<u>49 125</u>	<u>11 629</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>919 017</u>	<u>876 281</u>
Skattekostnad på ordinært resultat		<u>202 264</u>	<u>192 818</u>
Årsresultat		<u>716 753</u>	<u>683 463</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		716 754	683 462



## KOF Eiendom AS

Org.nr: 986 150 811

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 3, 4	4 093 304	4 216 933
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		393 493	0
Andre fordringer		29 669	30 056
Sum fordringer		<u>423 162</u>	<u>30 056</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>2 015 497</u>	<u>1 523 437</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 438 659</u>	<u>1 553 493</u>
Sum eiendeler		<u>6 531 963</u>	<u>5 770 426</u>

---



**KOF Eiendom AS**

Org.nr: 986 150 811

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		1 500 000	1 500 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		4 485 297	3 768 543
Sum egenkapital		<u>5 985 297</u>	<u>5 268 543</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt		277 837	282 424
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		61 978	23 766
Betalbar skatt		<u>206 851</u>	<u>195 693</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>268 829</u>	<u>219 459</u>
Sum gjeld		<u>546 666</u>	<u>501 883</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>6 531 963</u>	<u>5 770 426</u>

Ole Kristian Hotvedt  
Styreleder

Steinar Pettersen  
Styremedlem

Lierskogen, 29. april 2024

Thorbjørn Stryken  
Styremedlem

Dag Viggo Nesse  
Daglig leder/adm. dir



## KOF Eiendom AS

Org.nr: 986 150 811

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Inntekter*

Inntektsføring av leieinntekter skjer når de er opptjent.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer 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 fordringene.

##### *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.

##### *Skatter*

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, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

##### *Bruk av estimater*

Ledelsen har bruk forutsetninger og estimater som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.



## KOF Eiendom AS

Org.nr: 986 150 811

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	6 181 420	300 000	6 481 420
Anskaffelseskost 31.12.	6 181 420	300 000	6 481 420
Akk.avskrivning 31.12.	-2 388 116	0	-2 388 116
Balanseført pr. 31.12.	3 793 304	300 000	4 093 304
Årets avskrivninger	123 628	0	123 628
Økonomisk levetid	50 år		
Avskrivningsplan	Lineær		

#### Note 4 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:

Bygninger og tomter

**2023**

4 093 304

Selskapets lån ble innfridd i 2019, men panteheftelsen er foreløpig ikke slettet.



## KOF Eiendom AS

Org.nr: 986 150 811

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Inntekter*

Inntektsføring av leieinntekter skjer når de er opptjent.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer 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 fordringene.

##### *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.

##### *Skatter*

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, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

##### *Bruk av estimater*

Ledelsen har bruk forutsetninger og estimater som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eindeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.



## KOF Eiendom AS

Org.nr: 986 150 811

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	6 181 420	300 000	6 481 420
Anskaffelseskost 31.12.	6 181 420	300 000	6 481 420
Akk.avskrivning 31.12.	-2 388 116	0	-2 388 116
Balanseført pr. 31.12.	3 793 304	300 000	4 093 304
Årets avskrivninger	123 628	0	123 628
Økonomisk levetid	50 år		
Avskrivningsplan	Lineær		

#### Note 4 - Pant og garantier

*Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:*

Bygninger og tomter

**2023**

4 093 304

Selskapets lån ble innfridd i 2019, men panteheftelsen er foreløpig ikke slettet.