



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Alf Lasse Kopperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2024

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, 24.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		46 649	141 704
Leieinntekter		3 629 412	5 988 371
Sum inntekter		3 676 061	6 130 075
Kostnader			
Fremmedytelser			22 610
Lønnskostnad	4	561 634	1 612 715
Avskrivning	5	382 303	386 048
Annen driftskostnad	4	2 082 521	3 356 487
Sum kostnader		3 026 458	5 377 860
Driftsresultat		649 603	752 215
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 930	10 115
Sum finansinntekter		10 930	10 115
Annen finanskostnad		502 807	338 331
Sum finanskostnader		502 807	338 331
Netto finans		-491 877	-328 216
Ordinært resultat før skattekostnad		157 726	423 999
Skattekostnad på ordinært resultat	8	35 296	93 291
Ordinært resultat etter skattekostnad		122 430	330 708
Årsresultat		122 430	330 708
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	2		117 000
Overføringer annen egenkapital	2	122 430	213 708
Sum overføringer og disponeringer		122 430	330 708



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	18 707 707	18 954 313
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	454 356	538 466
Sum varige driftsmidler		19 162 063	19 492 779
Sum anleggsmidler		19 162 063	19 492 779
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		167 798	412 696
Andre fordringer		53 742	44 706
Sum fordringer		221 540	457 402
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		129 327	179 512
Sum omløpsmidler		350 867	636 914
SUM EIENDELER		19 512 930	20 129 693
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	2023	2022
Annen egenkapital	2	4 284 890	4 162 460
Sum opptjent egenkapital		4 284 890	4 162 460
Sum egenkapital		7 852 660	7 730 230
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 439 892	1 430 695
Sum avsetninger for forpliktelser		1 439 892	1 430 695
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	7 758 337	8 391 669
Sum annen langsiktig gjeld		7 758 337	8 391 669
Sum langsiktig gjeld		9 198 229	9 822 364
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		92 225	355 773
Betalbar skatt	8	26 099	47 514
Skyldige offentlige avgifter		123 583	119 899
Annen kortsiktig gjeld	6	2 220 134	2 053 913
Sum kortsiktig gjeld		2 462 041	2 577 099
Sum gjeld		11 660 270	12 399 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 512 930	20 129 693



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 663825

Enheten

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

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: Alf Lasse Kopperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2024

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, 23.07.2024



Organisasjonsnr: 978 611 230
KOPPERUD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		46 649	141 704
Leieinntekter		3 629 412	5 988 371
Sum inntekter		3 676 061	6 130 075
Kostnader			
Fremmedytelser			22 610
Lønnskostnad	4	561 634	1 612 715
Avskrivning	5	382 303	386 048
Annen driftskostnad	4	2 082 521	3 356 487
Sum kostnader		3 026 458	5 377 860
Driftsresultat		649 603	752 215
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 930	10 115
Sum finansinntekter		10 930	10 115
Annen finanskostnad		502 807	338 331
Sum finanskostnader		502 807	338 331
Netto finans		-491 877	-328 216
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		157 726	423 999
Skattekostnad på ordinært resultat	8	35 296	93 291
Ordinært resultat etter skattekostnad		122 430	330 708
Årsresultat		122 430	330 708
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	2		117 000
Overføringer annen egenkapital	2	122 430	213 708
Sum overføringer og disponeringer		122 430	330 708



Organisasjonsnr: 978 611 230
KOPPERUD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	18 707 707	18 954 313
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	454 356	538 466
Sum varige driftsmidler		19 162 063	19 492 779

Sum anleggsmidler		19 162 063	19 492 779
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		167 798	412 696
Andre fordringer		53 742	44 706
Sum fordringer		221 540	457 402

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		129 327	179 512
--	--	----------------	----------------

Sum omløpsmidler		350 867	636 914
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		19 512 930	20 129 693
----------------------	--	-------------------	-------------------

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	4 284 890	4 162 460
Sum opptjent egenkapital		4 284 890	4 162 460

Sum egenkapital		7 852 660	7 730 230
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	1 439 892	1 430 695
--------------	---	-----------	-----------



Sum avsetninger for forpliktelser		1 439 892	1 430 695
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	7 758 337	8 391 669
Sum annen langsiktig gjeld		7 758 337	8 391 669
Sum langsiktig gjeld		9 198 229	9 822 364
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		92 225	355 773
Betalbar skatt	8	26 099	47 514
Skyldige offentlige avgifter		123 583	119 899
Annen kortsiktig gjeld	6	2 220 134	2 053 913
Sum kortsiktig gjeld		2 462 041	2 577 099
Sum gjeld		11 660 270	12 399 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 512 930	20 129 693



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>
	404536.00	1317755.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	59831.00	186202.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15402.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	81864.00	108758.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	561633.00	1612715.00

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



Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	36800.00	27750.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12400.00	11200.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	49200.00	38950.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

<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

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter



Kopperud Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		46 649	141 704
Leieinntekter		3 629 412	5 988 371
Sum driftsinntekter		<u>3 676 061</u>	<u>6 130 075</u>
Driftskostnader			
Fremmedytelser		0	22 610
Lønnskostnad	4	561 634	1 612 715
Avskrivning	5	382 303	386 048
Annen driftskostnad	4	2 082 521	3 356 487
Sum driftskostnader		<u>3 026 458</u>	<u>5 377 860</u>
Driftsresultat		<u>649 603</u>	<u>752 215</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 930	10 115
Annen finanskostnad		502 807	338 331
Netto finansposter		<u>-491 877</u>	<u>-328 216</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>157 726</u>	<u>423 999</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>35 296</u>	<u>93 291</u>
Årsresultat		<u>122 430</u>	<u>330 708</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	2	0	117 000
Overføringer annen egenkapital	2	122 430	213 708
Sum disponert		<u>122 430</u>	<u>330 708</u>



Kopperud Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	18 707 707	18 954 313
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	454 356	538 466
Sum varige driftsmidler		<u>19 162 063</u>	<u>19 492 779</u>
Sum anleggsmidler		<u>19 162 063</u>	<u>19 492 779</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		167 798	412 696
Andre fordringer		53 742	44 706
Sum fordringer		<u>221 540</u>	<u>457 402</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>129 327</u>	<u>179 512</u>
Sum omløpsmidler		<u>350 867</u>	<u>636 914</u>
Sum eiendeler		<u>19 512 930</u>	<u>20 129 693</u>



Kopperud Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
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		3 567 770	3 567 770
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	2	4 284 890	4 162 460
Sum opptjent egenkapital		4 284 890	4 162 460
Sum egenkapital		7 852 660	7 730 230
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	8	1 439 892	1 430 695
Sum avsetning for forpliktelser		1 439 892	1 430 695
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	7 758 337	8 391 669
Sum annen langsiktig gjeld		7 758 337	8 391 669
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		92 225	355 773
Betalbar skatt	8	26 099	47 514
Skyldige offentlige avgifter		123 583	119 899
Annen kortsiktig gjeld	6	2 220 134	2 053 913
Sum kortsiktig gjeld		2 462 041	2 577 099
Sum gjeld		11 660 270	12 399 463
Sum egenkapital og gjeld		19 512 930	20 129 693

31. desember 2023
Fredrikstad, 14. juni 2024

Alf Lasse Kopperud
styrets leder



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

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	4 162 459	7 730 229
Årsresultat	0	0	122 430	122 430
Egenkapital 31.12.	2 109 600	1 458 170	4 284 889	7 852 659

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 2023

	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	2023	2022
Lønninger	404 536	1 317 755
Arbeidsgiveravgift	59 831	186 202
Pensjonskostnader	15 402	0
Andre ytelser	81 864	108 758
Sum	561 633	1 612 715

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2023
Revisjon	36 800
Andre tjenester	12 400

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	630 298	25 037 460
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	51 187	0	51 187
Anskaffelseskost 31.12.	11 800 452	11 572 805	1 085 092	630 298	25 088 647
Akk.avskrivning 31.12.	-3 314 755	-1 350 791	-791 054	-469 982	-5 926 582
Balansført pr. 31.12.	8 485 697	10 222 014	294 038	160 316	19 162 065
Årets avskrivninger	118 005	128 582	107 802	27 914	382 303
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	100 Lineær	100 Lineær	10 Lineær	5 Lineær	

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

Gjeld	2023	2022
Gjeld til Synergo AS, morselskap	1 288 302	1 093 102



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Gjeld til Lex A. AS, søsterselskap	741 205	741 205
Sum	<u>2 029 507</u>	<u>1 834 307</u>

Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til DNB	7 758 337	8 391 669
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Bygning, Rektor Østbyesgt. 2	8 485 695	8 603 700
Bygning, Toldbod Brygga 2 inkludert fjernvarmeanlegg	<u>10 222 012</u>	<u>10 350 616</u>
Sum	<u>18 707 707</u>	<u>18 954 316</u>

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

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	26 099	80 514
Endring utsatt skatt	<u>9 197</u>	<u>12 777</u>
Årets totale skattekostnad	<u>35 296</u>	<u>93 291</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	157 726	423 999
Permanente forskjeller	2 707	53
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-41 801</u>	<u>-58 077</u>
Alminnelig inntekt	118 632	365 975
Ytet konsernbidrag	<u>0</u>	<u>-150 000</u>
Årets skattegrunnlag	<u>118 632</u>	<u>215 975</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	26 099	47 514

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	<u>6 544 962</u>	<u>6 503 161</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>6 544 962</u>	<u>6 503 161</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 439 892	1 430 695



SCANSØR REVISJON

Arild Sørvåg

Statsautorisert revisor

Storgata 5,
NO-1607 Fredrikstad

Tlf. +47 69 30 0872
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 122.430. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 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 2023 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 avvirket.

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, 14.06.2024
SCANSØR REVISJON


Arild Sørvåg
statsautorisert revisor



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

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	4 162 459	7 730 229
Årsresultat	0	0	122 430	122 430
Egenkapital 31.12.	2 109 600	1 458 170	4 284 889	7 852 659

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 2023

	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	2023	2022
Lønninger	404 536	1 317 755
Arbeidsgiveravgift	59 831	186 202
Pensjonskostnader	15 402	0
Andre ytelser	81 864	108 758
Sum	<u>561 633</u>	<u>1 612 715</u>

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2023
Revisjon	36 800
Andre tjenester	12 400

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Rektor Østbyesgt 2 Fredrikstad	Varmelegg og Toldbodbygga 2 Fredrikstad	Fast byggningsinventar	Utstyr og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	11 800 452	11 572 805	1 033 905	630 298	25 037 460
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	51 187	0	51 187
Anskaffelseskost 31.12.	<u>11 800 452</u>	<u>11 572 805</u>	<u>1 085 092</u>	<u>630 298</u>	<u>25 088 647</u>
Akk.avskrivning 31.12.	<u>-3 314 755</u>	<u>-1 350 791</u>	<u>-791 054</u>	<u>-469 982</u>	<u>-5 926 582</u>
Balansført pr. 31.12.	<u>8 485 697</u>	<u>10 222 014</u>	<u>294 038</u>	<u>160 316</u>	<u>19 162 065</u>
Årets avskrivninger	118 005	128 582	107 802	27 914	382 303
Økonomisk levetid	100	100	10	5	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

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

Gjeld	2023	2022
-------	------	------



Kopperud Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Gjeld til Synergo AS, morselskap	1 288 302	1 093 102
Gjeld til Lex A. AS, søsterselskap	741 205	741 205
Sum	<u>2 029 507</u>	<u>1 834 307</u>

Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til DNB	7 758 337	8 391 669
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Bygning, Rektor Østbyesgt. 2	8 485 695	8 603 700
Bygning, Toldbodbygga 2 inkludert fjernvarmeanlegg	10 222 012	10 350 616
Sum	<u>18 707 707</u>	<u>18 954 316</u>

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

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	26 099	80 514
Endring utsatt skatt	9 197	12 777
Årets totale skattekostnad	<u>35 296</u>	<u>93 291</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	157 726	423 999
Permanente forskjeller	2 707	53
Endring i midlertidige forskjeller	-41 801	-58 077
Alminnelig inntekt	118 632	365 975
Ytet konsernbidrag	0	-150 000
Årets skattegrunnlag	<u>118 632</u>	<u>215 975</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	26 099	47 514

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	6 544 962	6 503 161
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>6 544 962</u>	<u>6 503 161</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 439 892	1 430 695
