



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	992 545 437
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KOPSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse:	c/o Stout Real Estate AS Frøyas gate 15 0273 OSLO

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:	Geir Sverre Stoutland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.05.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	10 083 620	8 961 531
Sum inntekter		10 083 620	8 961 531
Kostnader			
Varekostnad			4 463
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 678 807	1 678 807
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3	225 750	539 867
Sum kostnader		1 904 557	2 223 137
Driftsresultat		8 179 063	6 738 394
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			4 283
Annen finansinntekt		9 346	
Sum finansinntekter		9 346	4 283
Annen rentekostnad		2 073 577	1 561 278
Annen finanskostnad			76
Sum finanskostnader		2 073 577	1 561 354
Netto finans		-2 064 231	-1 557 071
Ordinært resultat før skattekostnad		6 114 832	5 181 323
Skattekostnad på resultat	4	1 345 332	1 139 890
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 769 500	4 041 433
Årsresultat	5	4 769 500	4 041 433
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 769 500	4 041 433
Totalresultat		4 769 500	4 041 433
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	5		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	5		
Ordinært utbytte	5		
Tilleggsutbytte	5		
Ekstraordinært utbytte	5		
Konsernbidrag	5		
Avgitt konsernbidrag	5	3 019 173	1 333 710
Udekket tap	5, 5		
Avsatt til annen egenkapital	5	1 750 327	2 707 723
Overført fra annen egenkapital	5		
Sum overføringer og disponeringer		4 769 500	4 041 433



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	60 226 578	61 859 916
Maskiner og anlegg	2	64 392	109 860
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		60 290 970	61 969 776
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	4 420 774	2 430 899
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum finansielle anleggsmidler		4 420 774	2 430 899
Sum anleggsmidler		64 711 744	64 400 675
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7		
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 064 538	932 220
Andre kortsiktige fordringer			88 416
Konsernfordringer	6, 6		
Sum fordringer		1 064 538	1 020 636
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 157 136	1 919 976
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 157 136	1 919 976
Sum omløpsmidler		4 221 673	2 940 612



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		68 933 417	67 341 288

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 8	891 220	891 220
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		891 220	891 220

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	23 513 553	21 763 226
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		23 513 553	21 763 226

Sum egenkapital

24 404 773 **22 654 446**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	2 815 698	2 841 625
Sum avsetninger for forpliktelser		2 815 698	2 841 625

Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	6		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	6		
Ansvarlig lånekapital	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	36 831 961	38 366 625
Sum annen langsiktig gjeld		36 831 961	38 366 625

Sum langsiktig gjeld

39 647 659 **41 208 250**

Kortsiktig gjeld

Konvertible lån	6		
Leverandørgjeld		26 045	107 019
Betalbar skatt	4	519 697	769 062
Skyldig offentlige avgifter		211 130	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig konserngjeld	6	3 870 735	1 709 884
Annen kortsiktig gjeld	6	253 377	892 626
Sum kortsiktig gjeld		4 880 984	3 478 591
Sum gjeld		44 528 643	44 686 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 933 417	67 341 288



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 473117

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 545 437
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOPSTAD EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Stout Real Estate AS
Frøyas gate 15
0273 OSLO

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: Geir Sverre Stoutland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: 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, 15.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 992 545 437
KOPSTAD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	10 083 620	8 961 531
Sum inntekter		10 083 620	8 961 531
Kostnader			
Varekostnad			4 463
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 678 807	1 678 807
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3	225 750	539 867
Sum kostnader		1 904 557	2 223 137
Driftsresultat		8 179 063	6 738 394
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			4 283
Annen finansinntekt		9 346	
Sum finansinntekter		9 346	4 283
Annen rentekostnad		2 073 577	1 561 278
Annen finanskostnad			76
Sum finanskostnader		2 073 577	1 561 354
Netto finans		-2 064 231	-1 557 071
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	1 345 332	1 139 890
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 769 500	4 041 433
Årsresultat	5	4 769 500	4 041 433
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 769 500	4 041 433
Totalresultat		4 769 500	4 041 433
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	5		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	5		



Ordinært utbytte	5		
Tilleggsutbytte	5		
Ekstraordinært utbytte	5		
Konsernbidrag	5		
Avgitt konsernbidrag	5	3 019 173	1 333 710
Udekket tap	5, 5		
Avsatt til annen egenkapital	5	1 750 327	2 707 723
Overført fra annen egenkapital	5		
Sum overføringer og disponeringer		4 769 500	4 041 433



Organisasjonsnr: 992 545 437
KOPSTAD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2	60 226 578	61 859 916
Maskiner og anlegg	2	64 392	109 860
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		60 290 970	61 969 776
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	4 420 774	2 430 899
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum finansielle anleggsmidler		4 420 774	2 430 899
Sum anleggsmidler		64 711 744	64 400 675
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7		
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 064 538	932 220
Andre kortsiktige fordringer			88 416
Konsernfordringer	6, 6		
Sum fordringer		1 064 538	1 020 636
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 157 136	1 919 976
Sum omløpsmidler		4 221 673	2 940 612
SUM EIENDELER		68 933 417	67 341 288



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 8	891 220	891 220
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		891 220	891 220

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	23 513 553	21 763 226
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		23 513 553	21 763 226

Sum egenkapital 24 404 773 22 654 446

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	2 815 698	2 841 625
Sum avsetninger for forpliktelses		2 815 698	2 841 625

Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	6		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	6		
Ansvarlig lånekapital	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	36 831 961	38 366 625
Sum annen langsiktig gjeld		36 831 961	38 366 625

Sum langsiktig gjeld 39 647 659 41 208 250

Kortsiktig gjeld

Konvertible lån	6		
Leverandørgjeld		26 045	107 019
Betalbar skatt	4	519 697	769 062
Skyldig offentlige avgifter		211 130	
Kortsiktig konserngjeld	6	3 870 735	1 709 884
Annen kortsiktig gjeld	6	253 377	892 626
Sum kortsiktig gjeld		4 880 984	3 478 591

Sum gjeld 44 528 643 44 686 841

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 68 933 417 67 341 288



Organisasjonsnr: 992 545 437
KOPSTAD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023 Kopstad Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 992 545 437



Resultatregnskap

Kopstad Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt	1	10 083 620	8 961 531
Sum driftsinntekter		10 083 620	8 961 531
Varekostnad		0	4 463
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 678 807	1 678 807
Annen driftskostnad	3	225 750	539 867
Sum driftskostnader		1 904 557	2 223 137
Driftsresultat		8 179 063	6 738 394
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	4 283
Annen finansinntekt		9 346	0
Annen rentekostnad		2 073 577	1 561 278
Annen finanskostnad		0	76
Resultat av finansposter		-2 064 231	-1 557 071
Resultat før skattekostnad		6 114 832	5 181 323
Skattekostnad på resultat	4	1 345 332	1 139 890
Årsresultat	5	4 769 500	4 041 433
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	5	3 019 173	1 333 710
Avsatt til annen egenkapital	5	1 750 327	2 707 723
Sum overføringer		4 769 500	4 041 433



Balanse

Kopstad Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	60 226 578	61 859 916
Maskiner og anlegg	2	64 392	109 860
Sum varige driftsmidler		60 290 970	61 969 776
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	4 420 774	2 430 899
Sum finansielle anleggsmidler		4 420 774	2 430 899
Sum anleggsmidler		64 711 744	64 400 675
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 064 538	932 220
Andre kortsiktige fordringer		0	88 416
Sum fordringer		1 064 538	1 020 636
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 157 136	1 919 976
Sum omløpsmidler		4 221 673	2 940 612
Sum eiendeler		68 933 417	67 341 288



Balanse

Kopstad Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	891 220	891 220
Sum innskutt egenkapital		891 220	891 220
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	23 513 553	21 763 226
Sum opptjent egenkapital		23 513 553	21 763 226
Sum egenkapital		24 404 773	22 654 446
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	2 815 698	2 841 625
Sum avsetning for forpliktelser		2 815 698	2 841 625
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	36 831 961	38 366 625
Sum annen langsiktig gjeld		36 831 961	38 366 625
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 045	107 019
Betalbar skatt	4	519 697	769 062
Skyldig offentlige avgifter		211 130	0
Konserngjeld	6	3 870 735	1 709 884
Annen kortsiktig gjeld	6	253 377	892 626
Sum kortsiktig gjeld		4 880 984	3 478 591
Sum gjeld		44 528 643	44 686 841
Sum egenkapital og gjeld		68 933 417	67 341 288

08.05.2024
Styret i Kopstad Eiendom AS

Geir Sverre Stoutland
styreleder



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres et ter hvert som de påløper. Andre inntekter inntektsføres et ter hvert som de leveres.

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, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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 gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	83 224 526	166 695	83 391 221
Anskaffelseskost 31.12.23	83 224 526	166 695	83 391 221
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.22	21 364 610	56 835	21 421 445
Årets ordinære avskrivninger	1 633 339	45 468	1 678 807
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	22 997 949	102 303	23 100 252
Bokført verdi 31.12.23	60 226 578	64 392	60 290 970
Økonomisk levetid	25-50 år	5 år	

Note 3 Lønnskostnader

Kopstad Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 371 259	1 145 236
Endring i utsatt skattefordel	-25 927	-5 346
Skattekostnad ordinært resultat	1 345 332	1 139 890
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	6 114 832	5 181 323
Permanente forskjeller	307	0
Endring i midlertidige forskjeller	117 853	24 296
Avgitt konsernbidrag	-3 870 735	0
Skattepliktig inntekt	2 362 257	5 205 619
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 371 259	769 062
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-851 562	0
Sum betalbar skatt i balansen	519 697	769 062

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	12 798 626	12 916 479	117 853
Sum	12 798 626	12 916 479	117 853
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	12 798 626	12 916 479	117 853
Utsatt skatt (22 %)	2 815 698	2 841 625	25 928



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	891 220	21 763 226	22 654 446
Årets resultat	0	4 769 500	4 769 500
Avgitt konsernbidrag		-3 019 173	-3 019 173
Pr. 31.12.2023	891 220	23 513 553	24 404 773

Note 6 Spesifikasjon av fordringer og gjeld

Kortsiktige fordringer	2023	2022
Kortsiktig gjeld	2023	2022
Gjeld til Kopstad Eiendom Holding AS - KB	3 870 735	1 709 884
Annen kortsiktig gjeld	253 377	892 626
Sum	4 124 112	2 602 510
Langsiktige fordringer	2023	2022
Fordring Kopstad Eiendom Holding AS	4 420 774	2 430 899
Sum	4 420 774	2 430 899
Langsiktig gjeld	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 831 961	38 366 625
Sum	36 831 961	38 366 625

Note 7 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	2023	2022
Gjeld til Sparebank 1 Sør-Øst Norge	36 831 961	38 366 625
Sum pantsikret gjeld	36 831 961	38 366 625
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	60 226 578	61 859 916
Kundefordringer	1 064 538	932 220
Sum	61 291 115	62 792 136

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kopstad Eiendom AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	8 102	110	891 220
Sum	8 102		891 220

Eierstruktur

	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Kopstad Eiendom Holding AS	8 102	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	8 102	100 %	100 %



Årsregnskap 2023 Kopstad Eiendom AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 992 545 437



Resultatregnskap

Kopstad Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt	1	10 083 620	8 961 531
Sum driftsinntekter		10 083 620	8 961 531
Varekostnad		0	4 463
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 678 807	1 678 807
Annen driftskostnad	3	225 750	539 867
Sum driftskostnader		1 904 557	2 223 137
Driftsresultat		8 179 063	6 738 394
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	4 283
Annen finansinntekt		9 346	0
Annen rentekostnad		2 073 577	1 561 278
Annen finanskostnad		0	76
Resultat av finansposter		-2 064 231	-1 557 071
Resultat før skattekostnad		6 114 832	5 181 323
Skattekostnad på resultat	4	1 345 332	1 139 890
Årsresultat	5	4 769 500	4 041 433
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	5	3 019 173	1 333 710
Avsatt til annen egenkapital	5	1 750 327	2 707 723
Sum overføringer		4 769 500	4 041 433



Balanse

Kopstad Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	60 226 578	61 859 916
Maskiner og anlegg	2	64 392	109 860
Sum varige driftsmidler		60 290 970	61 969 776
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	4 420 774	2 430 899
Sum finansielle anleggsmidler		4 420 774	2 430 899
Sum anleggsmidler		64 711 744	64 400 675
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 064 538	932 220
Andre kortsiktige fordringer		0	88 416
Sum fordringer		1 064 538	1 020 636
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 157 136	1 919 976
Sum omløpsmidler		4 221 673	2 940 612
Sum eiendeler		68 933 417	67 341 288



Balanse

Kopstad Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	891 220	891 220
Sum innskutt egenkapital		891 220	891 220
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	23 513 553	21 763 226
Sum opptjent egenkapital		23 513 553	21 763 226
Sum egenkapital		24 404 773	22 654 446
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	2 815 698	2 841 625
Sum avsetning for forpliktelser		2 815 698	2 841 625
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	36 831 961	38 366 625
Sum annen langsiktig gjeld		36 831 961	38 366 625
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 045	107 019
Betalbar skatt	4	519 697	769 062
Skyldig offentlige avgifter		211 130	0
Konserngjeld	6	3 870 735	1 709 884
Annen kortsiktig gjeld	6	253 377	892 626
Sum kortsiktig gjeld		4 880 984	3 478 591
Sum gjeld		44 528 643	44 686 841
Sum egenkapital og gjeld		68 933 417	67 341 288

08.05.2024
Styret i Kopstad Eiendom AS

Geir Sverre Stoutland
styreleder



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres et ter hvert som de påløper. Andre inntekter inntektsføres et ter hvert som de leveres.

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, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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 gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

**Note 2 Anleggsmidler**

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	83 224 526	166 695	83 391 221
Anskaffelseskost 31.12.23	83 224 526	166 695	83 391 221
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.22	21 364 610	56 835	21 421 445
Årets ordinære avskrivninger	1 633 339	45 468	1 678 807
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	22 997 949	102 303	23 100 252
Bokført verdi 31.12.23	60 226 578	64 392	60 290 970
Økonomisk levetid	25-50 år	5 år	

Note 3 Lønnskostnader

Kopstad Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 371 259	1 145 236
Endring i utsatt skattefordel	-25 927	-5 346
Skattekostnad ordinært resultat	1 345 332	1 139 890
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	6 114 832	5 181 323
Permanente forskjeller	307	0
Endring i midlertidige forskjeller	117 853	24 296
Avgitt konsernbidrag	-3 870 735	0
Skattepliktig inntekt	2 362 257	5 205 619
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 371 259	769 062
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-851 562	0
Sum betalbar skatt i balansen	519 697	769 062

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	12 798 626	12 916 479	117 853
Sum	12 798 626	12 916 479	117 853
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	12 798 626	12 916 479	117 853
Utsatt skatt (22 %)	2 815 698	2 841 625	25 928



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	891 220	21 763 226	22 654 446
Årets resultat	0	4 769 500	4 769 500
Avgitt konsernbidrag		-3 019 173	-3 019 173
Pr. 31.12.2023	891 220	23 513 553	24 404 773

Note 6 Spesifikasjon av fordringer og gjeld

Kortsiktige fordringer	2023	2022
Kortsiktig gjeld	2023	2022
Gjeld til Kopstad Eiendom Holding AS - KB	3 870 735	1 709 884
Annen kortsiktig gjeld	253 377	892 626
Sum	4 124 112	2 602 510
Langsiktige fordringer	2023	2022
Fordring Kopstad Eiendom Holding AS	4 420 774	2 430 899
Sum	4 420 774	2 430 899
Langsiktig gjeld	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 831 961	38 366 625
Sum	36 831 961	38 366 625

Note 7 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	2023	2022
Gjeld til Sparebank 1 Sør-Øst Norge	36 831 961	38 366 625
Sum pantsikret gjeld	36 831 961	38 366 625

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	60 226 578	61 859 916
Kundefordringer	1 064 538	932 220
Sum	61 291 115	62 792 136

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kopstad Eiendom AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	8 102	110	891 220
Sum	8 102		891 220

Eierstruktur

	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Kopstad Eiendom Holding AS	8 102	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	8 102	100 %	100 %



Til generalforsamlingen i Kopstad Eiendom AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kopstad Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 4 769 500. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 24. mai 2024
RSM Norge AS

Lars Løyning
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: BVUNM-AA06L-W6EBC-4Y3J5-OVJ3Q-MGLL7



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."

Løyning, Lars

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1140989

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-24 11:34:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BVUNM-AA06L-W6EBC-4Y3J5-OVJ3Q-MGLL7

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>