



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 352 358
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJØPMANNSGATA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Stokmovegen 2
7500 STJØRDAL

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: BDO AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	4 530 823	
Annen driftsinntekt	1	945 480	6 618 180
Sum inntekter		5 476 303	6 618 180
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 126 294	1 030 754
Driftskostnader fartøy	3		
Annen driftskostnad		1 047 594	2 298 489
Sum kostnader		2 173 888	3 329 244
Driftsresultat		3 302 415	3 288 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 650	
Annen renteinntekt		1 369	350
Annen finansinntekt		35	
Sum finansinntekter		16 054	350
Rentekostnad til foretak i samme konsern		545 000	1 121 574
Annen rentekostnad		249 096	1 924
Annen finanskostnad			799
Sum finanskostnader		794 096	1 124 297
Netto finans		-778 042	-1 123 947
Ordinært resultat før skattekostnad		2 524 372	2 164 990
Skattekostnad på resultat	4	556 074	476 364
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 968 298	1 688 626
Årsresultat		1 968 298	1 688 626
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 968 298	1 688 626
Totalresultat		1 968 298	1 688 626



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	2 454 487	
Avsatt til annen egenkapital	5		1 688 626
Overført fra annen egenkapital	5	-486 189	
Sum overføringer og disponeringer		1 968 298	1 688 626



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 2, 6	26 195 145	27 191 121
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 2, 6	228 910	359 228
Sum varige driftsmidler		26 424 055	27 550 349
Sum anleggsmidler		26 424 055	27 550 349
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	178 890	1 041 556
Andre kortsiktige fordringer	1	106 935	4 421
Sum fordringer		285 824	1 045 977
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 669 399	9 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 669 399	9 816
Sum omløpsmidler		1 955 223	1 055 793
SUM EIENDELER		28 379 278	28 606 142
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital	5	2 764 392	3 250 580
Sum opptjent egenkapital		2 764 392	3 250 580
Sum egenkapital		2 864 392	3 350 580
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 540 022	2 676 239
Sum avsetninger for forpliktelser		2 540 022	2 676 239
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6, 8	19 153 273	20 555 104
Sum annen langsiktig gjeld		19 153 273	20 555 104
Sum langsiktig gjeld		21 693 295	23 231 343
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	322 634	212 613
Betalbar skatt	4		580 535
Skyldig offentlige avgifter		352 179	-77 518
Annen kortsiktig gjeld		3 146 778	1 308 589
Sum kortsiktig gjeld		3 821 591	2 024 218
Sum gjeld		25 514 886	25 255 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 379 278	28 606 142



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 405787

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 352 358
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJØPMANNSGATA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Stokmovegen 2
7500 STJØRDAL

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: BDO AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 912 352 358
KJØPMANNSGATA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	4 530 823	
Annen driftsinntekt	1	945 480	6 618 180
Sum inntekter		5 476 303	6 618 180
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 126 294	1 030 754
Driftskostnader fartøy	3		
Annen driftskostnad		1 047 594	2 298 489
Sum kostnader		2 173 888	3 329 244
Driftsresultat		3 302 415	3 288 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 650	
Annen renteinntekt		1 369	350
Annen finansinntekt		35	
Sum finansinntekter		16 054	350
Rentekostnad til foretak i samme konsern		545 000	1 121 574
Annen rentekostnad		249 096	1 924
Annen finanskostnad			799
Sum finanskostnader		794 096	1 124 297
Netto finans		-778 042	-1 123 947
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	556 074	476 364
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 968 298	1 688 626
Årsresultat		1 968 298	1 688 626
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 968 298	1 688 626
Totalresultat		1 968 298	1 688 626
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	2 454 487	
Avsatt til annen egenkapital	5		1 688 626



Overført fra annen egenkapital	5	-486 189	
Sum overføringer og disponeringer		1 968 298	1 688 626



Organisasjonsnr: 912 352 358
KJØPMANNSGATA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 2, 6	26 195 145	27 191 121
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1, 2, 6	228 910	359 228
Sum varige driftsmidler		26 424 055	27 550 349

Sum anleggsmidler		26 424 055	27 550 349
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer	1	178 890	1 041 556
Andre kortsiktige fordringer	1	106 935	4 421
Sum fordringer		285 824	1 045 977

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 669 399	9 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 669 399	9 816

Sum omløpsmidler		1 955 223	1 055 793
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		28 379 278	28 606 142
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	2 764 392	3 250 580
Sum opptjent egenkapital		2 764 392	3 250 580

Sum egenkapital		2 864 392	3 350 580
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 540 022	2 676 239
Sum avsetninger for forpliktelse		2 540 022	2 676 239
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6, 8	19 153 273	20 555 104
Sum annen langsiktig gjeld		19 153 273	20 555 104
Sum langsiktig gjeld		21 693 295	23 231 343
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	322 634	212 613
Betalbar skatt	4		580 535
Skyldig offentlige avgifter		352 179	-77 518
Annen kortsiktig gjeld		3 146 778	1 308 589
Sum kortsiktig gjeld		3 821 591	2 024 218
Sum gjeld		25 514 886	25 255 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 379 278	28 606 142



Organisasjonsnr: 912 352 358
KJØPMANNSGATA 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

Kjøpmannsgata Eiendom AS

Organisasjonsnr: 912 352 358



Resultatregnskap

Kjøpmannsgata Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter	1	4 530 823	0
Annen driftsinntekt	1	945 480	6 618 180
Sum driftsinntekter		5 476 303	6 618 180
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 126 294	1 030 754
Annen driftskostnad		1 047 594	2 298 489
Sum driftskostnader		2 173 888	3 329 244
Driftsresultat		3 302 415	3 288 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 650	0
Annen renteinntekt		1 369	350
Annen finansinntekt		35	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		545 000	1 121 574
Annen rentekostnad		249 096	1 924
Annen finanskostnad		0	799
Resultat av finansposter		-778 042	-1 123 947
Resultat før skattekostnad		2 524 372	2 164 990
Skattekostnad på resultat	4	556 074	476 364
Årsresultat		1 968 298	1 688 626
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	5	2 454 487	0
Avsatt til annen egenkapital	5	0	1 688 626
Overført fra annen egenkapital	5	486 189	0
Sum overføringer		1 968 298	1 688 626



Balanse
Kjøpmannsgata Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 2, 6	26 195 145	27 191 121
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 2, 6	228 910	359 228
Sum varige driftsmidler		<u>26 424 055</u>	<u>27 550 349</u>
Sum anleggsmidler		<u>26 424 055</u>	<u>27 550 349</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	1	178 890	1 041 556
Andre kortsiktige fordringer	1	106 935	4 421
Sum fordringer		<u>285 824</u>	<u>1 045 977</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 669 399	9 816
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>1 669 399</u>	<u>9 816</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 955 223</u>	<u>1 055 793</u>
Sum eiendeler		<u>28 379 278</u>	<u>28 606 142</u>



Balanse

Kjøpmannsgata Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	2 764 392	3 250 580
Sum opptjent egenkapital		<u>2 764 392</u>	<u>3 250 580</u>
Sum egenkapital		<u>2 864 392</u>	<u>3 350 580</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	2 540 022	2 676 239
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 540 022</u>	<u>2 676 239</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	6, 8	19 153 273	20 555 104
Sum annen langsiktig gjeld		<u>19 153 273</u>	<u>20 555 104</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	8	322 634	212 613
Betalbar skatt	4	0	580 535
Skyldig offentlige avgifter		352 179	-77 518
Annen kortsiktig gjeld		3 146 778	1 308 589
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 821 591</u>	<u>2 024 218</u>
Sum gjeld		<u>25 514 886</u>	<u>25 255 562</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>28 379 278</u>	<u>28 606 142</u>

Stjørdal, 03.05.2024

Styret i Kjøpmannsgata Eiendom AS

Alf Joachim Vennatrø
styreleder

Jan Vennatrø
styremedlem



Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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.

Konsern

Selskapet er en del av Vennatrø-konsernet. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved Alf J. Vennatrø Holding AS' hovedkontor i Stjørdal kommune.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	44 551 261	1 057 508	45 608 769
= Anskaffelseskost 31.12.23	44 551 261	1 057 508	45 608 769
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	18 356 116	828 598	19 184 714
= Bokført verdi 31.12.23	26 195 145	228 910	26 424 055
Årets ordinære avskrivninger	995 976	130 318	1 126 294
Økonomisk levetid	10-60 år	5-10 år	



Noter til regnskapet 2023

Note 3 Antall ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	692 291	580 535
Endring i utsatt skatt	-136 217	-104 171
Skattekostnad ordinært resultat	556 074	476 364
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 524 372	2 164 990
Permanente forskjeller	3 237	0
Endring i midlertidige forskjeller	619 169	0
Avgitt konsernbidrag	-3 146 778	0
Skattepliktig inntekt	0	2 164 990
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	692 291	580 535
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-692 291	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	580 535

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	11 545 555	12 164 724	619 169
Sum	11 545 555	12 164 724	619 169
Grunnlag for utsatt skatt	11 545 555	12 164 724	619 169
Utsatt skatt (22 %)	2 540 022	2 676 239	136 217

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	100 000	0	3 250 580	3 350 580
Avgitt konsernbidrag	0	0	-2 454 487	-2 454 487
Årets resultat	0	0	1 968 298	1 968 298
Pr. 31.12.	100 000	0	2 764 392	2 864 392



Noter til regnskapet 2023

Note 6 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2023	2022
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0	0

Balansført verdi av pantsatte eiendeler

	2023	2022
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	26 424 055	27 550 349
Sum	26 424 055	27 550 349

Selskapet har ingen gjeld sikret med pant, men eiendommen er pantsatt med inntil kr 80.000.000,- for lån opptatt i Vennatrø Gruppen AS.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kjøpmannsgata Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Vennatrø Øst AS	100	100,0	100,0

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2023	2022
Leverandørgjeld	321 571	0
Langsiktig konserngjeld	19 153 273	20 555 104



BDO AS
Stokmøveien 2
Postboks 6
7501 Stjørdal

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kjøpmannsgata Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kjøpmannsgata Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 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 avviklet.

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>

BDO AS

Lars Terje Klæth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneco Dokumentnøkkel: 5KW84-3VF7G-FZAP7-EVEE1-1S1VD-G1LK



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."

Klæth, Lars Terje

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-208468

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-06 08:06:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5KW84-3VF7G-FZAP7-EVEE1-1S1VD-G1LK

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>



Årsregnskap 2023

Kjøpmannsgata Eiendom AS

Pennco Dokumentnr: TSAYP-EQX62-124NO-JNFTE-NA71M-FJEHO

Organisasjonsnr: 912 352 358



Resultatregnskap

Kjøpmannsgata Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter	1	4 530 823	0
Annen driftsinntekt	1	945 480	6 618 180
Sum driftsinntekter		5 476 303	6 618 180
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 126 294	1 030 754
Annen driftskostnad		1 047 594	2 298 489
Sum driftskostnader		2 173 888	3 329 244
Driftsresultat		3 302 415	3 288 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 650	0
Annen renteinntekt		1 369	350
Annen finansinntekt		35	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		545 000	1 121 574
Annen rentekostnad		249 096	1 924
Annen finanskostnad		0	799
Resultat av finansposter		-778 042	-1 123 947
Resultat før skattekostnad		2 524 372	2 164 990
Skattekostnad på resultat	4	556 074	476 364
Årsresultat		1 968 298	1 688 626
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	5	2 454 487	0
Avsatt til annen egenkapital	5	0	1 688 626
Overført fra annen egenkapital	5	486 189	0
Sum overføringer		1 968 298	1 688 626

Pennco Dokumentnr: TSAYP-EQX62-124NO-JNFTF-NA71M-FJEHO



Balanse

Kjøpmannsgata Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 2, 6	26 195 145	27 191 121
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 2, 6	228 910	359 228
Sum varige driftsmidler		26 424 055	27 550 349
Sum anleggsmidler		26 424 055	27 550 349
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	1	178 890	1 041 556
Andre kortsiktige fordringer	1	106 935	4 421
Sum fordringer		285 824	1 045 977
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 669 399	9 816
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		1 669 399	9 816
Sum omløpsmidler		1 955 223	1 055 793
Sum eiendeler		28 379 278	28 606 142

Penneo Dokumentnr: TSAYP-EQX62-124NO-JNFE-NA71M-FJEHO

**Balanse****Kjøpmannsgata Eiendom AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	2 764 392	3 250 580
Sum opptjent egenkapital		2 764 392	3 250 580
Sum egenkapital		2 864 392	3 350 580
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	2 540 022	2 676 239
Sum avsetning for forpliktelser		2 540 022	2 676 239
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	6, 8	19 153 273	20 555 104
Sum annen langsiktig gjeld		19 153 273	20 555 104
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	8	322 634	212 613
Betalbar skatt	4	0	580 535
Skyldig offentlige avgifter		352 179	-77 518
Annen kortsiktig gjeld		3 146 778	1 308 589
Sum kortsiktig gjeld		3 821 591	2 024 218
Sum gjeld		25 514 886	25 255 562
Sum egenkapital og gjeld		28 379 278	28 606 142

Stjørdal,
Styret i Kjøpmannsgata Eiendom AS

Alf Joachim Vennatrø
styreleder

Jan Vennatrø
styremedlem



Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Skatt

Skatteskutningen i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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.

Konsern

Selskapet er en del av Vennatrø-konsernet. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved Alf J. Vennatrø Holding AS hovedkontor i Stjørdal kommune.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	44 551 261	1 057 508	45 608 769
= Anskaffelseskost 31.12.23	44 551 261	1 057 508	45 608 769
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	18 356 116	828 598	19 184 714
= Bokført verdi 31.12.23	26 195 145	228 910	26 424 055
Årets ordinære avskrivninger	995 976	130 318	1 126 294
Økonomisk levetid	10-60 år	5-10 år	



Noter til regnskapet 2023

Note 3 Antall ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	692 291	580 535
Endring i utsatt skatt	-136 217	-104 171
Skattekostnad ordinært resultat	556 074	476 364
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 524 372	2 164 990
Permanente forskjeller	3 237	0
Endring i midlertidige forskjeller	619 169	0
Avgitt konsernbidrag	-3 146 778	0
Skattepliktig inntekt	0	2 164 990
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	692 291	580 535
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-692 291	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	580 535

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	11 545 555	12 164 724	619 169
Sum	11 545 555	12 164 724	619 169
Grunnlag for utsatt skatt	11 545 555	12 164 724	619 169
Utsatt skatt (22 %)	2 540 022	2 676 239	136 217

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	100 000	0	3 250 580	3 350 580
Avgitt konsernbidrag	0	0	-2 454 487	-2 454 487
Årets resultat	0	0	1 968 298	1 968 298
Pr. 31.12.	100 000	0	2 764 392	2 864 392



Noter til regnskapet 2023

Note 6 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2023	2022
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0	0

Balansført verdi av pantsatte eiendeler

	2023	2022
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	26 424 055	27 550 349
Sum	26 424 055	27 550 349

Selskapet har ingen gjeld sikret med pant, men eiendommen er pantsatt med inntil kr 80.000.000,- for lån opptatt i Vennatrø Gruppen AS.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kjøpmannsgata Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i %pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Vennatrø Øst AS	100	100,0	100,0

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2023	2022
Leverandørgjeld	321 571	0
Langsiktig konserngjeld	19 153 273	20 555 104

Penneo Dokumentnr: TSAYP-EQX62-124N0-JNFTE-NA71M-FJEHO



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."

Vennatrø, Jan

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-352450

IP: 178.164.xxx.xxx

2024-05-03 12:09:01 UTC



Vennatrø, Alf Joachim

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-47942

IP: 178.164.xxx.xxx

2024-05-03 12:11:13 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: TSAVP-EQX62-124NO-JNFFE-NA71M-FJEHO