



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 742 693
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJØPMANNSGT. 57 AS
Forretningsadresse: Travbanevegen 2
7061 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ivar Johannes Koteng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.02.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 08.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Husleieinntekter | 1 | 3 013 405 | 2 318 850 |
| Annen driftsinntekt | 1, 2 | 1 441 047 | 4 866 471 |
| Sum inntekter | | 4 454 452 | 7 185 321 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på driftsmidler | 3 | | |
| Annen driftskostnad | 2, 4 | 720 364 | 627 361 |
| Sum kostnader | | 720 364 | 627 361 |
| Driftsresultat | | 3 734 088 | 6 557 960 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 067 | 1 456 |
| Sum finansinntekter | | 2 067 | 1 456 |
| Annen rentekostnad | | 3 417 | 267 |
| Andre finanskostnader | | 387 226 | 354 009 |
| Sum finanskostnader | | 390 643 | 354 276 |
| Netto finans | | -388 577 | -352 821 |
| Resultat før skattekostnad | | 3 345 511 | 6 205 139 |
| Skattekostnad på resultat | 5, 6 | 736 765 | 1 365 190 |
| Årsresultat | 7 | 2 608 746 | 4 839 949 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 2 608 746 | 4 839 949 |
| Totalresultat | | 2 608 746 | 4 839 949 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til fond for urealiserte gevinster | | 836 183 | 3 671 118 |
| Ordinært utbytte | | 8 800 000 | |
| Overført til annen egenkapital | | | 1 168 831 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Overført fra annen egenkapital | | -7 027 437 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 608 746 | 4 839 949 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger og tomt | 2, 3, 8 | 28 000 000 | 26 927 970 |
| Maskiner og anlegg | 3 | | |
| Tomt | 3 | | |
| Inventar og driftsutstyr | 3 | | |
| Sum varige driftsmidler | 3 | 28 000 000 | 26 927 970 |
| Sum anleggsmidler | | 28 000 000 | 26 927 970 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | | 5 223 729 | 3 260 233 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 223 729 | 3 260 233 |
| Sum omløpsmidler | | 5 223 729 | 3 260 233 |
| SUM EIENDELER | | 33 223 729 | 30 188 203 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 9, 10 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | 7, 10 | 4 000 | 4 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 104 000 | 104 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for urealiserte gevinster | 7, 10 | 11 821 405 | 10 985 221 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Udekket tap | 7, 10 | -1 258 241 | -8 285 678 |
| Sum opptjent egenkapital | | 13 079 645 | 19 270 899 |
| Sum egenkapital | 11 | 13 183 645 | 19 374 899 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5, 6 | 4 656 095 | 4 374 577 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 4 656 095 | 4 374 577 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 4 654 460 | 4 859 060 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 12 | 1 187 133 | 1 114 582 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 5 841 593 | 5 973 642 |
| Sum langsiktig gjeld | | 10 497 688 | 10 348 219 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 15 081 | 93 759 |
| Betalbar skatt | 6 | 455 247 | 280 767 |
| Skattetrekk og andre offentlige avgifter | | 214 046 | 27 521 |
| Utbytte | 7 | 8 800 000 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 58 022 | 63 037 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 9 542 396 | 465 085 |
| Sum gjeld | | 20 040 084 | 10 813 304 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 33 223 729 | 30 188 203 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 633324

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 742 693
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJØPMANNSGT. 57 AS
Forretningsadresse: Travbanevegen 2
7061 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ivar Johannes Koteng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.02.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.07.2025



Organisasjonsnr: 990 742 693
KJØPMANNSGT. 57 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Husleieinntekter | 1 | 3 013 405 | 2 318 850 |
| Annen driftsinntekt | 1, 2 | 1 441 047 | 4 866 471 |
| Sum inntekter | | 4 454 452 | 7 185 321 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på driftsmidler | 3 | | |
| Annen driftskostnad | 2, 4 | 720 364 | 627 361 |
| Sum kostnader | | 720 364 | 627 361 |
| Driftsresultat | | 3 734 088 | 6 557 960 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 067 | 1 456 |
| Sum finansinntekter | | 2 067 | 1 456 |
| Annen rentekostnad | | 3 417 | 267 |
| Andre finanskostnader | | 387 226 | 354 009 |
| Sum finanskostnader | | 390 643 | 354 276 |
| Netto finans | | -388 577 | -352 821 |
| Resultat før skattekostnad | | 3 345 511 | 6 205 139 |
| Skattekostnad på resultat | 5, 6 | 736 765 | 1 365 190 |
| Årsresultat | 7 | 2 608 746 | 4 839 949 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 2 608 746 | 4 839 949 |
| Totalresultat | | 2 608 746 | 4 839 949 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til fond for urealiserte gevinster | | 836 183 | 3 671 118 |
| Ordinært utbytte | | 8 800 000 | |
| Overført til annen egenkapital | | | 1 168 831 |
| Overført fra annen egenkapital | | -7 027 437 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 608 746 | 4 839 949 |



Organisasjonsnr: 990 742 693
KJØPMANNSGT. 57 AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

| | | | |
|--------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Bygninger og tomt | 2, 3, 8 | 28 000 000 | 26 927 970 |
| Maskiner og anlegg | 3 | | |
| Tomt | 3 | | |
| Inventar og driftsutstyr | 3 | | |
| Sum varige driftsmidler | 3 | 28 000 000 | 26 927 970 |

| | | | |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum anleggsmidler | | 28 000 000 | 26 927 970 |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|--|--|------------------|------------------|
| Bankinnskudd | | 5 223 729 | 3 260 233 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 223 729 | 3 260 233 |

| | | | |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| Sum omløpsmidler | | 5 223 729 | 3 260 233 |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 33 223 729 | 30 188 203 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|----------|----------------|----------------|
| Aksjekapital | 7, 9, 10 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | 7, 10 | 4 000 | 4 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 104 000 | 104 000 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|-----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Fond for urealiserte gevinster | 7, 10 | 11 821 405 | 10 985 221 |
| Udekket tap | 7, 10 | -1 258 241 | -8 285 678 |
| Sum opptjent egenkapital | | 13 079 645 | 19 270 899 |

| | | | |
|------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | 11 | 13 183 645 | 19 374 899 |
|------------------------|-----------|-------------------|-------------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|--|------|------------------|------------------|
| Utsatt skatt | 5, 6 | 4 656 095 | 4 374 577 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 4 656 095 | 4 374 577 |



| | | | |
|--|----|-------------------|-------------------|
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 8 | 4 654 460 | 4 859 060 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 12 | 1 187 133 | 1 114 582 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 5 841 593 | 5 973 642 |
| Sum langsiktig gjeld | | 10 497 688 | 10 348 219 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 15 081 | 93 759 |
| Betalbar skatt | 6 | 455 247 | 280 767 |
| Skattetrekk og andre offentlige avgifter | | 214 046 | 27 521 |
| Utbytte | 7 | 8 800 000 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 58 022 | 63 037 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 9 542 396 | 465 085 |
| Sum gjeld | | 20 040 084 | 10 813 304 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 33 223 729 | 30 188 203 |



Organisasjonsnr: 990 742 693
KJØPMANNSGT. 57 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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.



 BankID Signing
Ivar Johannes Koteng
2025-01-23

 BankID Signing
Svein Erik Nordbotten
2025-01-23

 BankID Signing
Georg Michael Tolle Minervini
2025-01-23

Årsregnskap

2024

Kjøpmannsgt. 57 AS

Org.nr.:990 742 693



| Resultatregnskap | | | |
|--|------|------------------|------------------|
| Kjøpmannsgt. 57 AS | | | |
| | Note | 2024 | 2023 |
| Driftsinntekter og driftskostnader | | | |
| Husleieinntekter | 1 | 3 013 405 | 2 318 850 |
| Annen driftsinntekt | 1, 2 | 1 441 047 | 4 866 471 |
| Sum driftsinntekter | | 4 454 452 | 7 185 321 |
| Annen driftskostnad | 2, 3 | 720 364 | 627 361 |
| Sum driftskostnader | | 720 364 | 627 361 |
| Driftsresultat | | 3 734 088 | 6 557 960 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekter | | 2 067 | 1 456 |
| Rentekostnader | | 3 417 | 267 |
| Andre finanskostnader | | 387 226 | 354 009 |
| Resultat av finansposter | | -388 577 | -352 821 |
| Resultat før skattekostnad | | 3 345 511 | 6 205 139 |
| Skattekostnad på resultat | 4, 5 | 736 765 | 1 365 190 |
| Resultat | | 2 608 746 | 4 839 949 |
| Årsresultat | 6 | 2 608 746 | 4 839 949 |
| Andre resultatkomponenter | | | |
| Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet | | | |
| Komponenter som kan reklassifiseres over resultatet | | | |
| Totalresultat | | 2 608 746 | 4 839 949 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til fond for urealiserte gevinster | | 836 183 | 3 671 118 |
| Avsatt til utbytte | | 8 800 000 | 0 |
| Overført til annen egenkapital | | 0 | 1 168 831 |
| Overført fra annen egenkapital | | 7 027 437 | 0 |
| Sum overføringer | | 2 608 746 | 4 839 949 |
| Kjøpmannsgt. 57 AS | | | Side 2 |



| Balanse | | | |
|--------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Kjøpmannsgt. 57 AS | | | |
| | Note | 2024 | 2023 |
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger og tomt | 2, 7 | 28 000 000 | 26 927 970 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>28 000 000</u> | <u>26 927 970</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>28 000 000</u> | <u>26 927 970</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Bankinnskudd | | 5 223 729 | 3 260 233 |
| Sum omløpsmidler | | <u>5 223 729</u> | <u>3 260 233</u> |
| SUM EIENDELER | | <u>33 223 729</u> | <u>30 188 203</u> |



| Balanse | | | |
|--|--|--|-------------------|
| Kjøpmannsgt. 57 AS | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2024 | 2023 |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 8, 9 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | 6, 9 | 4 000 | 4 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 104 000 | 104 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for urealiserte gevinster | 6, 9 | 11 821 405 | 10 985 221 |
| Annen egenkapital | 6, 9 | 1 258 241 | 8 285 678 |
| Sum opptjent egenkapital | | 13 079 645 | 19 270 899 |
| Sum egenkapital | 10 | 13 183 645 | 19 374 899 |
| Gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4, 5 | 4 656 095 | 4 374 577 |
| Sum avsetning for forplikelser | | 4 656 095 | 4 374 577 |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 4 654 460 | 4 859 060 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 11 | 1 187 133 | 1 114 582 |
| Sum langsiktig gjeld | | 5 841 593 | 5 973 642 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 15 081 | 93 759 |
| Betalbar skatt | 5 | 455 247 | 280 767 |
| Skattetrekk og andre offentlige avgifter | | 214 046 | 27 521 |
| Utbytte | 6 | 8 800 000 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 58 022 | 63 037 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 9 542 396 | 465 085 |
| Sum gjeld | | 20 040 084 | 10 813 304 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 33 223 729 | 30 188 203 |
| Trondheim, 23.01.2025 Styret i Kjøpmannsgt. 57 AS | | | |
| Svein Erik Nordbotten styreleder | Ivar Johannes Koteng styremedlem/daglig leder | Georg Michael Tokle Minervini styremedlem | |
| Kjøpmannsgt. 57 AS | | | Side 4 |



| Kontantstrømoppstilling | | | |
|---|------|-------------------------|-------------------------|
| Kjøpmannsgt. 57 AS | | | |
| | Note | 2024 | 2023 |
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | |
| Resultat før skattekostnad | | 3 345 511 | 6 205 139 |
| Periodens betalte skatt | | 280 767 | 139 187 |
| Endring i leverandørgjeld | | -78 678 | -2 090 |
| Verdiregulering eiendommer | | -1 072 030 | -4 706 562 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | | 181 509 | 21 022 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | <u>2 095 545</u> | <u>1 378 322</u> |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | | 132 049 | 142 696 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | <u>-132 049</u> | <u>-142 696</u> |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | 1 963 496 | 1 235 626 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy | | 3 260 233 | 2 024 607 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. sl | | <u>5 223 729</u> | <u>3 260 233</u> |
| Kjøpmannsgt. 57 AS | | Side 5 | |



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet er satt opp i samsvar med forskrift om forenklet IFRS § 1-2.

Dette er en endring fra tidligere år. Endringen av regnskapsspråk er gjort for å gi et mer rettviseende bilde av selskapets virkelige stilling ved utgangen av rapporteringsperioden. Endringen påvirker i hovedsak regnskapsføring av investeringseiendommer, og virkningen av endringen fremgår i egen note. Sammenligningstallene er omarbeidet.

Følgende bestemmelser i internasjonale regnskapsstandarder er fraveket i henhold til adgang i forskriften:

IAS 10 nr. 12 og 13 er fraviket slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Investerings eiendommer

Investerings eiendom er eiendom (tomt eller bygning eller del av en bygning, eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter eller for verdistigning eller begge deler. Investerings eiendommer måles til virkelig verdi etter IAS 40 nr. 33-55 for alle investeringer som inngår i konsernet.

Den virkelige verdien av investerings eiendom er den prisen eiendommen kan omsettes for i en transaksjon på armlengdes avstand mellom velinformerte, frivillige parter målt på slutten av rapporteringsperioden. Den virkelige verdien av investerings eiendom gjenspeiler blant annet utleieinntekt fra løpende leieavtaler og rimelige og dokumenterbare forutsetninger som representerer hva velinformerte, frivillige parter ville forutsette om leieinntekter fra framtidige leieavtaler i lys av gjeldende forhold i markedet.

En gevinst eller et tap som oppstår ved en endring i den virkelige verdien av investerings eiendom innregnes i resultatet i perioden da gevinsten eller tapet oppstår, og inngår i annen driftsinntekt/annen driftskostnad

Note 1 Salgsinntekter

All omsetning omfatter utleie av egen eiendom i Norge.

Positiv verdiregulering av investerings eiendom bokføres som annen driftsinntekt.



Note 2 Investeringseiendommer

Verdivurderingen beregnes av netto leieinntekt (årlig leieinntekt fratrukket eierkostna Eierkostnaden består av forsikring, eiendomskatt og vedlikehold. Avkastningskravet (yield fastsettes etter en totalvurdering av hvert enkelt bygg ut fra følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Type /kvalitet på eiendommer
- Nåværende utleieforhold, samt fremtidige utleiemuligheter

$$\text{Verdi} = \frac{\text{Årlig leieinntekt} - \text{Eierkostnad}}{\text{Avkastningskrav}}$$

Avkastningskravene for investeringseiendommen ligger i intervallet 6,5 % - 8,0 %, og gjennomsnittet er 7,5 %.

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Bokført verdi eiendom | 26 927 970 | 22 221 408 | 8 417 706 |
| Virkelig verdi eiendom | 28 000 000 | 26 927 970 | 22 221 408 |
| Verdiregulering | 1 072 030 | 4 706 562 | 13 803 702 |

Bokført verdi eiendom i 2022 er etter NGAAP. Stor økning bokført verdi fra 2022 til 2023

Det er knyttet estimatusikkerhet rundt verdivurdering av eiendom. Det er derfor avholdt eksterne takster for årene 2023 og 2024. Ekstern verdsetter lå i 2023 ca 3,5 % lavere enn selskapets egen vurdering av eiendommen. Avviket er likevel relativt lite og underbygger at verdsettelsen som er lagt til grunn i regnskapet er rimelig. Graderingen av eiendommene og avkastningskravet er vurdert med bakgrunn i eiendommens faktiske situasjon og teoretiske leieinntekt i markedet, jfr prinsippnote. For regnskapsåret 2024 har vi benyttet ekstern verdsetter sin verdivurdering av eiendommen.

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inngående balanse | 26 927 970 | 22 221 408 |
| Aktiveringer | 0 | 0 |
| Tilbakegående avgiftsoppgjør | 0 | 0 |
| Resultatførte verdiendringer | 1 072 030 | 4 706 562 |
| Utgående balanse | 28 000 000 | 26 927 970 |



Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte i selskapet, og det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til deltakere eller styremedlemmer.

Det er bokført kr. 83 184 som gjelder kjøp av forretningsførsel fra Koteng Eiendom AS

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS fordeler seg slik

| | 2024 | 2023 |
|------------------|-------------|-------------|
| Ordinær revisjon | 16 023 | 10 608 |
| Konsulent | 0 | 0 |



Note 4 - Skattekostnad faktisk 2023 vs sammenligningstall i 2024-regnskap

Selskapet har endret regnskapsspråk fra NGAAP til Forenklet IFRS. Dette har effekt for skattekostnaden. Dette er nærmere forklart i note 5. Skattekostnaden i sammenligningsåret 2023 i regnskapet for 2024 er ikke i henhold til faktisk skattekostnad i avlagt regnskap for 2023. Forskjellene er redegjort for under:

| | Avlagt regnskap 2023 | Sammenlignings- tall 2023 i regnskap 2024 |
|--|-------------------------|---|
| Årets skattekostnad | | |
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 280 767 | 280 767 |
| Endring utsatt skattefordel | -18 590 | 1 084 423 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 262 177 | 1 365 190 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | 1 191 445 | 6 205 139 |
| Permanente forskjeller | 267 | 267 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 84 500 | 84 500 |
| Skattepliktig inntekt | 1 276 212 | 6 289 906 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 280 767 | 280 767 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 280 767 | 280 767 |
| Midlertidige forskjeller | | |
| Varige driftsmidler | 1 067 047 | 19 884 443 |
| Grunnlag for utsatt skatt | 1 067 047 | 19 884 443 |
| Utsatt skatt (22 %) | 234 750 | 4 374 577 |



Note 5 Skatt

| Årets skattekostnad | 2024 | 2023 |
|--|------------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 455 247 | 280 767 |
| Endring i utsatt skattefordel | 281 518 | 1 084 423 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 736 765 | 1 365 190 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | 3 345 511 | 6 205 139 |
| Permanente forskjeller | 3 417 | 267 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -1 279 624 | 84 500 |
| Skattepliktig inntekt | 2 069 304 | 6 289 906 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 455 247 | 280 767 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 455 247 | 280 767 |
| Beregning av effektiv skattesats | | |
| Resultat før skatt | 3 345 511 | 6 205 139 |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | 736 012 | 1 365 131 |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | 752 | 59 |
| Sum | 736 764 | 1 365 189 |
| Effektiv skattesats | 22,0 % | 22,0 % |

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

| | 2024 | 2023 | Endring |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|
| Varige driftsmidler | 21 164 067 | 19 884 443 | -1 279 624 |
| Sum | 21 164 067 | 19 884 443 | -1 279 624 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 0 | -18 817 396 | -18 817 396 |
| Grunnlag for utsatt skatt | 21 164 067 | 1 067 047 | -20 097 020 |
| Utsatt skatt (22 %) | 4 656 095 | 234 750 | -4 421 344 |

Selskapet har endret regnskapsspråk fra NGAAP til forenklet IFRS med virkning fra regnskapsåret 2024. Dette har noen effekter som er forklart under.

Endring utsatt skatt i skattekostnaden for 2024 er 281.518, mens endring midlertidige forskjeller i tabellen over er kr 4.421.344 (22 % av kr 20.097.020). Totalt avvik mellom endring utsatt skatt i oppstillingen over og i skattekostnadsberegningen er kr 4.139.826 (4.421.344 - 281.518).

Årsaken til differansen er innregning til forenklet IFRS som medførte en direkteføring mot utsatt skatt på 4.139.826. Dette er skatteeffekten av at selskapet har gått over til å vurdere eiendommen som investeringseiendom, til virkelig verdi etter forenklet IFRS - mot tidligere etter anskaffelseskostmetoden etter NGAAP.

Det samme som overnevnte er også årsaken til at beregnet utsatt skatt i 2023-kolonnen i oppstillingen over, utsatt skatt på 234.750, ikke samsvarer med bokført utsatt skatt i regnskapet for



sammenligningsåret 2023 på 4.374.577. Total differanse kr 4.139.826.

Note 6 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Fond for urealiserte gevinster | Annen EK | SUM |
|------------------------------------|----------------|--------------|--------------------------------|------------------|-------------------|
| EK 31.12.23 (NGAAP) | 100 000 | 4 000 | 0 | 4 593 330 | 4 697 330 |
| Overgang forenkl IFRS | | | 10 985 221 | 3 692 347 | 14 677 569 |
| EK 31.12.23 (Forenkl. IFRS) | 100 000 | 4 000 | 10 985 221 | 8 285 678 | 19 374 899 |
| Årets resultat | | | 836 183 | 1 772 563 | 2 608 746 |
| Utbytte | | | | -8 800 000 | -8 800 000 |
| Egenkapital 31.12.24 | 100 000 | 4 000 | 11 821 405 | 1 258 241 | 13 183 645 |

Selskapet har endret regnskapsspråk fra NGAAP til forenklet IFRS med virkning fra regnskapsåret 2024. Se spesifikasjon av overgangseffekter og avstemming av egenkapital på overgangstidspunktet i note 9.

Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

| | 2024 | 2023 |
|---|------------|------------|
| Bokført gjeld sikret ved pant | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 654 460 | 4 859 060 |
| Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet | | |
| Bygninger, tomter | 28 000 000 | 26 927 970 |

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kjøpmannsgt. 57 AS pr. 31.12 består av:

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

Eierstruktur



De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------------------|-----------------|------------------|--------------------|
| Svanen Eiendom AS | 500 | 50,0 | 50,0 |
| Tokle AS | 500 | 50,0 | 50,0 |
| Totalt antall aksjer | 1 000 | 100,0 | 100,0 |



Note 9 - Overgangseffekter og avstemming egenkapital ifm endring regnskapsspråk

| Avstemming egenkapital - endring regnskapsspråk | 2022 | 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Egenkapital pr 31.12. - NGAAP | 3 768 062 | 4 697 330 |
| Tilbakeførte avskrivninger eiendom | 614 266 | 921 398 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 13 189 436 | 17 895 998 |
| Utsatt skatt ifm verdiendring investeringseiendommer | -3 036 814 | -4 139 827 |
| Egenkapital pr 31.12. - forenklet IFRS | 14 534 950 | 19 374 899 |

| | |
|--|-------------------|
| Egenkapital 31.12.2022 - NGAAP | 3 768 062 |
| Verdiregulering investeringseiendommer (netto) | 10 766 887 |
| Egenkapital 01.01.2023 - Forenklet IFRS | 14 534 949 |

| | |
|--|-------------------|
| Årsresultat 2023 | 4 839 949 |
| Egenkapital 31.12.2023 Forenklet IFRS | 19 374 899 |

| Spesifikasjon egenkapital 31.12.23 | NGAAP | Forenklet IFRS |
|---|------------------|-----------------------|
| Aksjekapital | 100 000 | 100 000 |
| Fond for urealiserte gevinster | 0 | 10 985 221 |
| Overkurs | 4 000 | 4 000 |
| Annen egenkapital | 4 593 330 | 8 285 678 |
| Sum | 4 697 330 | 19 374 899 |



Note 10 Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen i selskapet.

Styret mener derfor at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 2024 er satt opp under denne forutsetningen.



Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

| | Kundefordringer | | Langsiktige fordringer | |
|-------------------------------|-----------------|----------|------------------------|----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Foretak i samme konsern | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tilknyttet selskap | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Felles kontrollert virksomhet | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | Leverandørgjeld | | Langsiktig gjeld | |
|-------------------------------|-----------------|----------|-------------------|-------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Foretak i samme konsern | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tilknyttet selskap | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Felles kontrollert virksomhet | 0 | 0 | -1 187 133 | -1 114 582 |
| Sum | 0 | 0 | -1 187 133 | -1 114 582 |

Mellomværende er renteberegnet.



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Kjøpmannsgt. 57 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjøpmannsgt. 57 AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, kontantstrømoppstilling 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske
Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Kjøpmannsgt. 57 AS

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 3. februar 2025
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

| | |
|------------------|------------|
| Name | Date |
| ESTENSTAD, METTE | 2025-02-03 |

Identification

 bankID[™] ESTENSTAD, METTE



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsregnskap

2024

Kjøpmannsgt. 57 AS

Org.nr.:990 742 693



Årsberetning 2024 for Kjøpmannsgt. 57 AS

Virksomhetens art

Kjøpmannsgt. 57 AS er et selskap som har som formål å drive utbygging, salg og utleie av fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Trondheim kommune.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen i selskapet.

Fortsatt drift

Etter styrets mening må selskapets egenkapital ses i sammenheng med at det er reserver i eiendommene ut over bokført verdi.

Styret mener derfor at forutsetningene om fortsatt drift er tilstede, og at årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

Arbeidsmiljø

Det er ingen ansatte i selskapet.

Likestilling

Det er ingen ansatte i selskapet og derfor ikke nødvendig med tiltak for å fremme likestilling og forhindre forskjellsbehandling mellom kjønnene.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

Andre forhold

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Trondheim, 22.05.2025
Styret i Kjøpmannsgt. 57 AS

Svein Erik Nordbotten

styreleder

Ivar Johannes Koteng

styremedlem/daglig leder

Georg Michael Tokle

Minervini
styremedlem



| Resultatregnskap | | | |
|--|------|------------------|------------------|
| Kjøpmannsgt. 57 AS | | | |
| | Note | 2024 | 2023 |
| Driftsinntekter og driftskostnader | | | |
| Husleieinntekter | 1 | 3 013 405 | 2 318 850 |
| Annen driftsinntekt | 1, 2 | 1 441 047 | 4 866 471 |
| Sum driftsinntekter | | 4 454 452 | 7 185 321 |
| Annen driftskostnad | 2, 4 | 720 364 | 627 361 |
| Sum driftskostnader | | 720 364 | 627 361 |
| Driftsresultat | | 3 734 088 | 6 557 960 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekter | | 2 067 | 1 456 |
| Rentekostnader | | 3 417 | 267 |
| Andre finanskostnader | | 387 226 | 354 009 |
| Resultat av finansposter | | -388 577 | -352 821 |
| Resultat før skattekostnad | | 3 345 511 | 6 205 139 |
| Skattekostnad på resultat | 5, 6 | 736 765 | 1 365 190 |
| Resultat | | 2 608 746 | 4 839 949 |
| Årsresultat | 7 | 2 608 746 | 4 839 949 |
| Andre resultatkomponenter | | | |
| Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet | | | |
| Komponenter som kan reklassifiseres over resultatet | | | |
| Totalresultat | | 2 608 746 | 4 839 949 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til fond for urealiserte gevinster | | 836 183 | 3 671 118 |
| Avsatt til utbytte | | 8 800 000 | 0 |
| Overført til annen egenkapital | | 0 | 1 168 831 |
| Overført fra annen egenkapital | | 7 027 437 | 0 |
| Sum overføringer | | 2 608 746 | 4 839 949 |



| Balanse | | | |
|--------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| Kjøpmannsgt. 57 AS | | | |
| | Note | 2024 | 2023 |
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger og tomt | 2, 3, 8 | 28 000 000 | 26 927 970 |
| Sum varige driftsmidler | 3 | <u>28 000 000</u> | <u>26 927 970</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>28 000 000</u> | <u>26 927 970</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Bankinnskudd | | 5 223 729 | 3 260 233 |
| Sum omløpsmidler | | <u>5 223 729</u> | <u>3 260 233</u> |
| SUM EIENDELER | | <u>33 223 729</u> | <u>30 188 203</u> |



| Balanse | | | |
|--|--|--|-------------------|
| Kjøpmannsgt. 57 AS | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2024 | 2023 |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 9, 10 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | 7, 10 | 4 000 | 4 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 104 000 | 104 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for urealiserte gevinster | 7, 10 | 11 821 405 | 10 985 221 |
| Annen egenkapital | 7, 10 | 1 258 241 | 8 285 678 |
| Sum opptjent egenkapital | | 13 079 645 | 19 270 899 |
| Sum egenkapital | 11 | 13 183 645 | 19 374 899 |
| Gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5, 6 | 4 656 095 | 4 374 577 |
| Sum avsetning for forplikelser | | 4 656 095 | 4 374 577 |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 4 654 460 | 4 859 060 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 12 | 1 187 133 | 1 114 582 |
| Sum langsiktig gjeld | | 5 841 593 | 5 973 642 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 15 081 | 93 759 |
| Betalbar skatt | 6 | 455 247 | 280 767 |
| Skattetrekk og andre offentlige avgifter | | 214 046 | 27 521 |
| Utbytte | 7 | 8 800 000 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 58 022 | 63 037 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 9 542 396 | 465 085 |
| Sum gjeld | | 20 040 084 | 10 813 304 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 33 223 729 | 30 188 203 |
| Trondheim, 22.05.2025 | | | |
| Styret i Kjøpmannsgt. 57 AS | | | |
| Svein Erik Nordbotten styreleder | Ivar Johannes Koteng styremedlem/daglig leder | Georg Michael Tokle Minervini styremedlem | |
| Kjøpmannsgt. 57 AS | | | Side 5 |



| Kontantstrømoppstilling | | | |
|---|------|-------------------------|-------------------------|
| Kjøpmannsgt. 57 AS | | | |
| | Note | 2024 | 2023 |
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | |
| Resultat før skattekostnad | | 3 345 511 | 6 205 139 |
| Periodens betalte skatt | | 280 767 | 139 187 |
| Endring i leverandørgjeld | | -78 678 | -2 090 |
| Verdiregulering eiendommer | | -1 072 030 | -4 706 562 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | | 181 509 | 21 022 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | <u>2 095 545</u> | <u>1 378 322</u> |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | | 132 049 | 142 696 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | <u>-132 049</u> | <u>-142 696</u> |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | 1 963 496 | 1 235 626 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy | | 3 260 233 | 2 024 607 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. sl | | <u>5 223 729</u> | <u>3 260 233</u> |



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet er satt opp i samsvar med forskrift om forenklet IFRS § 1-2.

Dette er en endring fra tidligere år. Endringen av regnskapsspråk er gjort for å gi et mer rettviseende bilde av selskapets virkelige stilling ved utgangen av rapporteringsperioden. Endringen påvirker i hovedsak regnskapsføring av investeringseiendommer, og virkningen av endringen fremgår i egen note. Sammenligningstallene er omarbeidet.

Følgende bestemmelser i internasjonale regnskapsstandarder er fraveket i henhold til adgang i forskriften:

IAS 10 nr. 12 og 13 er fraviket slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Investeringseiendommer

Investeringseiendom er eiendom (tomt eller bygning eller del av en bygning, eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter eller for verdistigning eller begge deler. Investeringseiendommer måles til virkelig verdi etter IAS 40 nr. 33-55 for alle investeringer som inngår i konsernet.

Den virkelige verdien av investeringseiendom er den prisen eiendommen kan omsettes for i en transaksjon på armlengdes avstand mellom velinformerte, frivillige parter målt på slutten av rapporteringsperioden. Den virkelige verdien av investeringseiendom gjenspeiler blant annet utleieinntekt fra løpende leieavtaler og rimelige og dokumenterbare forutsetninger som representerer hva velinformerte, frivillige parter ville forutsette om leieinntekter fra framtidige leieavtaler i lys av gjeldende forhold i markedet.

En gevinst eller et tap som oppstår ved en endring i den virkelige verdien av investeringseiendom innregnes i resultatet i perioden da gevinsten eller tapet oppstår, og inngår i annen driftsinntekt/annen driftskostnad

Note 1 Salgsinntekter

All omsetning omfatter utleie av egen eiendom i Norge.

Positiv verdiregulering av investeringseiendom bokføres som annen driftsinntekt.



Note 2 Investeringseiendommer

Verdivurderingen beregnes av netto leieinntekt (årlig leieinntekt fratrukket eierkostna Eierkostnaden består av forsikring, eiendomskatt og vedlikehold. Avkastningskravet (yield fastsettes etter en totalvurdering av hvert enkelt bygg ut fra følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Type /kvalitet på eiendommer
- Nåværende utleieforhold, samt fremtidige utleiemuligheter

$$\text{Verdi} = \frac{\text{Årlig leieinntekt} - \text{Eierkostnad}}{\text{Avkastningskrav}}$$

Avkastningskravene for investeringseiendommen ligger i intervallet 6,5 % - 8,0 %, og gjennomsnittet er 7,5 %.

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Bokført verdi eiendom | 26 927 970 | 22 221 408 | 8 417 706 |
| Virkelig verdi eiendom | 28 000 000 | 26 927 970 | 22 221 408 |
| Verdiregulering | 1 072 030 | 4 706 562 | 13 803 702 |

Bokført verdi eiendom i 2022 er etter NGAAP. Stor økning bokført verdi fra 2022 til 2023

Det er knyttet estimatusikkerhet rundt verdivurdering av eiendom. Det er derfor avholdt eksterne takster for årene 2023 og 2024. Ekstern verdsetter lå i 2023 ca 3,5 % lavere enn selskapets egen vurdering av eiendommen. Avviket er likevel relativt lite og underbygger at verdsettelsen som er lagt til grunn i regnskapet er rimelig. Graderingen av eiendommene og avkastningskravet er vurdert med bakgrunn i eiendommens faktiske situasjon og teoretiske leieinntekt i markedet, jfr prinsippnote. For regnskapsåret 2024 har vi benyttet ekstern verdsetter sin verdivurdering av eiendommen.

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inngående balanse | 26 927 970 | 22 221 408 |
| Aktiveringer | 0 | 0 |
| Tilbakegående avgiftsoppgjør | 0 | 0 |
| Resultatførte verdiendring | 1 072 030 | 4 706 562 |
| Utgående balanse | 28 000 000 | 26 927 970 |



Note 4 - Skattekostnad faktisk 2023 vs sammenligningstall i 2024-regnskap

Selskapet har endret regnskapsspråk fra NGAAP til Forenklet IFRS. Dette har effekt for skattekostnaden. Dette er nærmere forklart i note 5. Skattekostnaden i sammenligningsåret 2023 i regnskapet for 2024 er ikke i henhold til faktisk skattekostnad i avlagt regnskap for 2023. Forskjellene er redegjort for under:

| Årets skattekostnad | Avlagt regnskap 2023 | Sammenlignings-tall 2023 i regnskap 2024 |
|--|----------------------|--|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 280 767 | 280 767 |
| Endring utsatt skattefordel | -18 590 | 1 084 423 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 262 177 | 1 365 190 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | 1 191 445 | 6 205 139 |
| Permanente forskjeller | 267 | 267 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 84 500 | 84 500 |
| Skattepliktig inntekt | 1 276 212 | 6 289 906 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 280 767 | 280 767 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 280 767 | 280 767 |
| Midlertidige forskjeller | | |
| Varige driftsmidler | 1 067 047 | 19 884 443 |
| Grunnlag for utsatt skatt | 1 067 047 | 19 884 443 |
| Utsatt skatt (22 %) | 234 750 | 4 374 577 |



Note 6 Skatt

| Årets skattekostnad | 2024 | 2023 |
|--|------------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 455 247 | 280 767 |
| Endring i utsatt skatt | 281 518 | 1 084 423 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 736 765 | 1 365 190 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | 3 345 511 | 6 205 139 |
| Permanente forskjeller | 3 417 | 267 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -1 279 624 | 84 500 |
| Skattepliktig inntekt | 2 069 304 | 6 289 906 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 455 247 | 280 767 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 455 247 | 280 767 |
| Beregning av effektiv skattesats | | |
| Resultat før skatt | 3 345 511 | 6 205 139 |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | 736 012 | 1 365 131 |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | 752 | 59 |
| Sum | 736 764 | 1 365 189 |
| Effektiv skattesats | 22,0 % | 22,0 % |

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

| | 2024 | 2023 | Endring |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|
| Varige driftsmidler | 21 164 067 | 19 884 443 | -1 279 624 |
| Sum | 21 164 067 | 19 884 443 | -1 279 624 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 0 | -18 817 396 | -18 817 396 |
| Grunnlag for utsatt skatt | 21 164 067 | 1 067 047 | -20 097 020 |
| Utsatt skatt (22 %) | 4 656 095 | 234 750 | -4 421 344 |

Selskapet har endret regnskapsspråk fra NGAAP til forenklet IFRS med virkning fra regnskapsåret 2024. Dette har noen effekter som er forklart under.

Endring utsatt skatt i skattekostnaden for 2024 er 281.518, mens endring midlertidige forskjeller i tabellen over er kr 4.421.344 (22 % av kr 20.097.020). Totalt avvik mellom endring utsatt skatt i oppstillingen over og i skattekostnadsberegningen er kr 4.139.826 (4.421.344 - 281.518).

Årsaken til differansen er innregning til forenklet IFRS som medførte en direkteføring mot utsatt skatt på 4.139.826. Dette er skatteeffekten av at selskapet har gått over til å vurdere eiendommen som investeringseiendom, til virkelig verdi etter forenklet IFRS - mot tidligere etter anskaffelseskostmetoden etter NGAAP.

Det samme som overnevnte er også årsaken til at beregnet utsatt skatt i 2023-kolonnen i oppstillingen over, utsatt skatt på 234.750, ikke samsvarer med bokført utsatt skatt i regnskapet for



sammenligningsåret 2023 på 4.374.577. Total differanse kr 4.139.826.

Note 7 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Fond for urealiserte gevinster | Annen EK | SUM |
|------------------------------------|----------------|--------------|--------------------------------|------------------|-------------------|
| EK 31.12.23 (NGAAP) | 100 000 | 4 000 | 0 | 4 593 330 | 4 697 330 |
| Overgang forenkl IFRS | | | 10 985 221 | 3 692 347 | 14 677 569 |
| EK 31.12.23 (Forenkl. IFRS) | 100 000 | 4 000 | 10 985 221 | 8 285 678 | 19 374 899 |
| Årets resultat | | | 836 183 | 1 772 563 | 2 608 746 |
| Utbytte | | | | -8 800 000 | -8 800 000 |
| Egenkapital 31.12.24 | 100 000 | 4 000 | 11 821 405 | 1 258 241 | 13 183 645 |

Selskapet har endret regnskapspråk fra NGAAP til forenklet IFRS med virkning fra regnskapsåret 2024. Se spesifikasjon av overgangseffekter og avstemming av egenkapital på overgangstidspunktet i note 9.

Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

| | 2024 | 2023 |
|---|------------|------------|
| Bokført gjeld sikret ved pant | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 654 460 | 4 859 060 |
| Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet | | |
| Bygninger, tomter | 28 000 000 | 26 927 970 |

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kjøpmannsgt. 57 AS pr. 31.12 består av:

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

Eierstruktur



De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------------------|-----------------|------------------|--------------------|
| Svanen Eiendom AS | 500 | 50,0 | 50,0 |
| Tokle AS | 500 | 50,0 | 50,0 |
| Totalt antall aksjer | 1 000 | 100,0 | 100,0 |



Note 9 - Overgangseffekter og avstemming egenkapital ifm endring regnskapsspråk

| Avstemming egenkapital - endring regnskapsspråk | 2022 | 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Egenkapital pr 31.12. - NGAAP | 3 768 062 | 4 697 330 |
| Tilbakeførte avskrivninger eiendom | 614 266 | 921 398 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 13 189 436 | 17 895 998 |
| Utsatt skatt ifm verdiendring investeringseiendommer | -3 036 814 | -4 139 827 |
| Egenkapital pr 31.12. - forenklet IFRS | 14 534 950 | 19 374 899 |

| | |
|--|-------------------|
| Egenkapital 31.12.2022 - NGAAP | 3 768 062 |
| Verdiregulering investeringseiendommer (netto) | 10 766 887 |
| Egenkapital 01.01.2023 - Forenklet IFRS | 14 534 949 |

| | |
|--|-------------------|
| Årsresultat 2023 | 4 839 949 |
| Egenkapital 31.12.2023 Forenklet IFRS | 19 374 899 |

| Spesifikasjon egenkapital 31.12.23 | NGAAP | Forenklet IFRS |
|---|------------------|-----------------------|
| Aksjekapital | 100 000 | 100 000 |
| Fond for urealiserte gevinster | 0 | 10 985 221 |
| Overkurs | 4 000 | 4 000 |
| Annen egenkapital | 4 593 330 | 8 285 678 |
| Sum | 4 697 330 | 19 374 899 |



Note 11 Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen i selskapet.

Styret mener derfor at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 2024 er satt opp under denne forutsetningen.



Note 12 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

| | Kundefordringer | | Langsiktige fordringer | |
|-------------------------------|-----------------|----------|------------------------|----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Foretak i samme konsern | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tilknyttet selskap | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Felles kontrollert virksomhet | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | Leverandørgjeld | | Langsiktig gjeld | |
|-------------------------------|-----------------|----------|-------------------|-------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Foretak i samme konsern | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tilknyttet selskap | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Felles kontrollert virksomhet | 0 | 0 | -1 187 133 | -1 114 582 |
| Sum | 0 | 0 | -1 187 133 | -1 114 582 |

Mellomværende er renteberegnet.