



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Ivar Johannes Koteng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 08.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			2 616
Husleieinntekter	1	2 318 850	1 472 279
Annen driftsinntekt	1	159 909	158 424
Sum inntekter		2 478 759	1 633 319
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	2	307 132	307 133
Annen driftskostnad	3	627 361	501 140
Sum kostnader		934 493	808 273
Driftsresultat		1 544 266	825 045
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 456	289
Sum finansinntekter		1 456	289
Annen rentekostnad		267	
Andre finanskostnader		354 009	260 381
Sum finanskostnader		354 276	260 381
Netto finans		-352 821	-260 092
Ordinært resultat før skattekostnad		1 191 445	564 953
Skattekostnad på resultat	4	262 177	124 290
Ordinært resultat etter skattekostnad		929 268	440 663
Årsresultat	5	929 268	440 663
Årsresultat etter minoritetsinteresser		929 268	440 663
Totalresultat		929 268	440 663
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		929 268	440 663



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		929 268	440 663



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomt	2, 6	8 110 574	8 417 706
Sum varige driftsmidler		8 110 574	8 417 706
Sum anleggsmidler		8 110 574	8 417 706
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			15 444
Sum fordringer			15 444
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		3 260 233	2 024 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 260 233	2 024 607
Sum omløpsmidler		3 260 233	2 040 051
SUM EIENDELER		11 370 807	10 457 757
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Overkurs	5	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-4 593 330	-3 664 062



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		4 593 330	3 664 062
Sum egenkapital	8	4 697 330	3 768 062
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	234 750	253 340
Sum avsetninger for forpliktelser		234 750	253 340
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 859 060	5 063 660
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 114 582	1 052 678
Sum annen langsiktig gjeld		5 973 642	6 116 338
Sum langsiktig gjeld		6 208 392	6 369 678
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		93 759	95 850
Betalbar skatt	4	280 767	139 187
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		27 521	33 463
Annen kortsiktig gjeld		63 037	51 518
Sum kortsiktig gjeld		465 085	320 017
Sum gjeld		6 673 477	6 689 695
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 370 807	10 457 757



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 530494

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 742 693
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJØPMANNSGT. 57 AS
Forretningsadresse: Skippergata 14
7042 TRONDHEIM

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: Ivar Johannes Koteng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 990 742 693
KJØPMANNSGT. 57 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			2 616
Husleieinntekter	1	2 318 850	1 472 279
Annen driftsinntekt	1	159 909	158 424
Sum inntekter		2 478 759	1 633 319
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	2	307 132	307 133
Annen driftskostnad	3	627 361	501 140
Sum kostnader		934 493	808 273
Driftsresultat		1 544 266	825 045
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 456	289
Sum finansinntekter		1 456	289
Annen rentekostnad		267	
Andre finanskostnader		354 009	260 381
Sum finanskostnader		354 276	260 381
Netto finans		-352 821	-260 092
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		1 191 445	564 953
Skattekostnad på resultat	4	262 177	124 290
Ordinært resultat etter skattekostnad		929 268	440 663
Årsresultat	5	929 268	440 663
Årsresultat etter minoritetsinteresser		929 268	440 663
Totalresultat		929 268	440 663
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		929 268	440 663
Sum overføringer og disponeringer		929 268	440 663



Organisasjonsnr: 990 742 693
KJØPMANNSGT. 57 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Bygninger og tomt 2, 6 8 110 574 8 417 706
Sum varige driftsmidler 8 110 574 8 417 706

Sum anleggsmidler 8 110 574 8 417 706

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 15 444
Sum fordringer 15 444

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd 3 260 233 2 024 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 3 260 233 2 024 607

Sum omløpsmidler 3 260 233 2 040 051

SUM EIENDELER 11 370 807 10 457 757

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 7 100 000 100 000
Overkurs 5 4 000 4 000
Sum innskutt egenkapital 104 000 104 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap 5 -4 593 330 -3 664 062
Sum opptjent egenkapital 4 593 330 3 664 062

Sum egenkapital 8 4 697 330 3 768 062

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 4 234 750 253 340
Sum avsetninger for forpliktelser 234 750 253 340



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	4 859 060	5 063 660
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 114 582	1 052 678
Sum annen langsiktig gjeld		5 973 642	6 116 338
Sum langsiktig gjeld		6 208 392	6 369 678
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		93 759	95 850
Betalbar skatt	4	280 767	139 187
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		27 521	33 463
Annen kortsiktig gjeld		63 037	51 518
Sum kortsiktig gjeld		465 085	320 017
Sum gjeld		6 673 477	6 689 695
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 370 807	10 457 757



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.



Årsregnskap

2023

Kjøpmannsgt. 57 AS

Org.nr.:990 742 693



Årsberetning 2023 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.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Etter styrets oppfatning gir det framlagte 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 2023 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, 07.05.2024
Styret i Kjøpmannsgt. 57 AS

Svein Erik Nordbotten

styreleder

Ivar Johannes Koteng

styremedlem/daglig leder

Georg Michael Tokle

Minervini
styremedlem



Resultatregnskap			
Kjøpmannsgt. 57 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		0	2 616
Husleieinntekter	1	2 318 850	1 472 279
Annen driftsinntekt	1	159 909	158 424
Sum driftsinntekter		2 478 759	1 633 319
Avskrivning på driftsmidler	2	307 132	307 133
Annen driftskostnad	3	627 361	501 140
Sum driftskostnader		934 493	808 273
Driftsresultat		1 544 266	825 045
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		1 456	289
Rentekostnader		267	0
Andre finanskostnader		354 009	260 381
Resultat av finansposter		-352 821	-260 092
Resultat før skattekostnad		1 191 445	564 953
Skattekostnad på resultat	4	262 177	124 290
Resultat		929 268	440 663
Årsresultat	5	929 268	440 663
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		929 268	440 663
Sum overføringer		929 268	440 663



Balanse			
Kjøpmannsgt. 57 AS			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomt	2, 6	8 110 574	8 417 706
Sum varige driftsmidler		8 110 574	8 417 706
Sum anleggsmidler		8 110 574	8 417 706
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		0	15 444
Sum fordringer		0	15 444
Bankinnskudd		3 260 233	2 024 607
Sum omløpsmidler		3 260 233	2 040 051
SUM EIENDELER		11 370 807	10 457 757

**Balanse**

Kjøpmannsgt. 57 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Overkurs	5	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	4 593 330	3 664 062
Sum opptjent egenkapital		4 593 330	3 664 062
Sum egenkapital	8	4 697 330	3 768 062
Gjeld			
Utsatt skatt	4	234 750	253 340
Sum avsetning for forplikelser		234 750	253 340
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 859 060	5 063 660
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 114 582	1 052 678
Sum langsiktig gjeld		5 973 642	6 116 338
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		93 759	95 850
Betalbar skatt	4	280 767	139 187
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		27 521	33 463
Annen kortsiktig gjeld		63 037	51 518
Sum kortsiktig gjeld		465 085	320 017
Sum gjeld		6 673 477	6 689 695
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 370 807	10 457 757
Trondheim, 07.05.2024 Styret i Kjøpmannsgt. 57 AS			
<u>Svein Erik Nordbotten</u> styreleder	<u>Ivar Johannes Koteng</u> styremedlem/daglig leder	<u>Georg Michael Tokle Minervini</u> styremedlem	
Kjøpmannsgt. 57 AS			Side 5



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

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.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper.

Det er ikke avsatt forpliktelser for eventuelle negative egenkapitalandeler i deltakerlignede selskap. Alle selskapene er eiendomsselskap med investeringseiendommer, og den virkelige verdien av eiendelene antas å overstige bokførte verdier slik at det ikke antas å foreligge noen reell underdekning.

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i selskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.



Note 1 Salgsinntekter

All omsetning omfatter utleie av egen eiendom i Norge.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	12 844 353	1 500 000	14 344 353
= Anskaffelseskost 31.12.23	12 844 353	1 500 000	14 344 353
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	4 733 779	1 500 000	6 233 779
= Bokført verdi 31.12.23	8 110 574	0	8 110 574
Årets ordinære avskrivninger	307 133		307 133
Økonomisk levetid	20-100 år	5 år	

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. 71 754 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

	2023	2022
Ordinær revisjon	10 608	20 731
Konsulent	0	0

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	280 767	139 187
Endring i utsatt skatt	-18 590	-14 897
Skattekostnad ordinært resultat	262 177	124 290
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 191 445	564 953
Permanente forskjeller	267	0



Endring i midlertidige forskjeller	84 500	67 713
Skattepliktig inntekt	1 276 212	632 666

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	280 767	139 187
Sum betalbar skatt i balansen	280 767	139 187

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	1 067 047	1 151 547	84 500
Sum	1 067 047	1 151 547	84 500

Grunnlag for utsatt skatt	1 067 047	1 151 547	84 500
----------------------------------	------------------	------------------	---------------

Utsatt skatt (22 %)	234 750	253 340	18 590
----------------------------	----------------	----------------	---------------

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	SUM
Egenkapital 01.01	100 000	4 000	3 664 062	3 768 062
Årets resultat			929 268	929 268
Egenkapital 31.12	100 000	4 000	4 593 330	4 697 330

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 859 060	5 063 660
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet		
Bygninger, tomter	8 110 574	8 417 706



Note 7 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 8 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 2023 er satt opp under denne forutsetningen.



Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.


	Kundefordringer		Langsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
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	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Felles kontrollert virksomhet	0	0	-1 114 582	-1 052 678
Sum	0	0	-1 114 582	-1 052 678

Mellomværende er renteberegnet.



 BankID Signing
Ivar Johannes Koteng
2024-05-07

 BankID Signing
Georg Michael Tokle Minervini
2024-05-07

 BankID Signing
Svein Erik Nordbotten
2024-05-08

Årsregnskap

2023

Kjøpmannsgt. 57 AS

Org.nr.:990 742 693



Årsberetning 2023 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.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Etter styrets oppfatning gir det framlagte 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 2023 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 forurensar 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, 07.05.2024
Styret i Kjøpmannsgt. 57 AS

Svein Erik Nordbotten

styreleder

Ivar Johannes Koteng

styremedlem/daglig leder

Georg Michael Tokle

Minervini
styremedlem



Resultatregnskap			
Kjøpmannsgt. 57 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		0	2 616
Husleieinntekter	1	2 318 850	1 472 279
Annen driftsinntekt	1	159 909	158 424
Sum driftsinntekter		2 478 759	1 633 319
Avskrivning på driftsmidler	2	307 132	307 133
Annen driftskostnad	3	627 361	501 140
Sum driftskostnader		934 493	808 273
Driftsresultat		1 544 266	825 045
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		1 456	289
Rentekostnader		267	0
Andre finanskostnader		354 009	260 381
Resultat av finansposter		-352 821	-260 092
Resultat før skattekostnad		1 191 445	564 953
Skattekostnad på resultat	4	262 177	124 290
Resultat		929 268	440 663
Årsresultat	5	929 268	440 663
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		929 268	440 663
Sum overføringer		929 268	440 663



Balanse			
Kjøpmannsgt. 57 AS			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomt	2, 6	8 110 574	8 417 706
Sum varige driftsmidler		8 110 574	8 417 706
Sum anleggsmidler		8 110 574	8 417 706
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		0	15 444
Sum fordringer		0	15 444
Bankinnskudd		3 260 233	2 024 607
Sum omløpsmidler		3 260 233	2 040 051
SUM EIENDELER		11 370 807	10 457 757



Balanse			
Kjøpmannsgt. 57 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Overkurs	5	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	4 593 330	3 664 062
Sum opptjent egenkapital		4 593 330	3 664 062
Sum egenkapital	8	4 697 330	3 768 062
Gjeld			
Utsatt skatt	4	234 750	253 340
Sum avsetning for forplikelser		234 750	253 340
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 859 060	5 063 660
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 114 582	1 052 678
Sum langsiktig gjeld		5 973 642	6 116 338
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		93 759	95 850
Betalbar skatt	4	280 767	139 187
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		27 521	33 463
Annen kortsiktig gjeld		63 037	51 518
Sum kortsiktig gjeld		465 085	320 017
Sum gjeld		6 673 477	6 689 695
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 370 807	10 457 757
Trondheim, 07.05.2024 Styret i Kjøpmannsgt. 57 AS			
<u>Svein Erik Nordbotten</u> styreleder	<u>Ivar Johannes Koteng</u> styremedlem/daglig leder	<u>Georg Michael Tokle Minervini</u> styremedlem	
Kjøpmannsgt. 57 AS			Side 5



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

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.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper.

Det er ikke avsatt forpliktelser for eventuelle negative egenkapitalandeler i deltakerlignede selskap. Alle selskapene er eiendomsselskap med investeringseiendommer, og den virkelige verdien av eiendelene antas å overstige bokførte verdier slik at det ikke antas å foreligge noen reell underdekning.

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i selskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.



Note 1 Salgsinntekter

All omsetning omfatter utleie av egen eiendom i Norge.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	12 844 353	1 500 000	14 344 353
= Anskaffelseskost 31.12.23	12 844 353	1 500 000	14 344 353
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	4 733 779	1 500 000	6 233 779
= Bokført verdi 31.12.23	8 110 574	0	8 110 574
Årets ordinære avskrivninger	307 133		307 133
Økonomisk levetid	20-100 år	5 år	

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. 71 754 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

	2023	2022
Ordinær revisjon	10 608	20 731
Konsulent	0	0

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	280 767	139 187
Endring i utsatt skatt	-18 590	-14 897
Skattekostnad ordinært resultat	262 177	124 290
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 191 445	564 953
Permanente forskjeller	267	0



Endring i midlertidige forskjeller	84 500	67 713
Skattepliktig inntekt	1 276 212	632 666

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	280 767	139 187
Sum betalbar skatt i balansen	280 767	139 187

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	1 067 047	1 151 547	84 500
Sum	1 067 047	1 151 547	84 500

Grunnlag for utsatt skatt	1 067 047	1 151 547	84 500
----------------------------------	------------------	------------------	---------------

Utsatt skatt (22 %)	234 750	253 340	18 590
----------------------------	----------------	----------------	---------------

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	SUM
Egenkapital 01.01	100 000	4 000	3 664 062	3 768 062
Årets resultat			929 268	929 268
Egenkapital 31.12	100 000	4 000	4 593 330	4 697 330

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 859 060	5 063 660
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet		
Bygninger, tomter	8 110 574	8 417 706



Note 7 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 8 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 2023 er satt opp under denne forutsetningen.



Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Langsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
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	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Felles kontrollert virksomhet	0	0	-1 114 582	-1 052 678
Sum	0	0	-1 114 582	-1 052 678

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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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.

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

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.

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

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.

Penneo Dokumentnøkkel: MJ4ET-SOXCA-7GIYY-APYZP-Y1155-V10BQ



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Kjøpmannsgt. 57 AS

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 modifierer 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, 10. mai 2024
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MJ4ET-SOXCA-7GIYY-APYZP-Y1155-V10BQ



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."

ESTENSTAD, METTE

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-2692825

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-05-10 12:23:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MJ4ET-SOXCA-7GIYY-APYZP-Y1155-V10BQ

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>