



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 817 377 602
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJØPMANNSGATEN 21 AS
Forretningsadresse: Stokmovegen 2
7500 STJØRDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Tore Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 03.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 003 999	832 693
Annen driftsinntekt		5 705	
Sum inntekter		1 009 704	832 693
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	602 981	704 296
Annen driftskostnad	2	979 856	919 111
Sum kostnader		1 582 837	1 623 407
Driftsresultat		-573 134	-790 714
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	207 639	
Annen renteinntekt		771	1 853
Sum finansinntekter		208 410	1 853
Annen rentekostnad		337 596	189
Sum finanskostnader		337 596	189
Netto finans		-129 186	1 664
Ordinært resultat før skattekostnad		-702 320	-789 050
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-140 147	-168 242
Ordinært resultat etter skattekostnad		-562 173	-620 808
Årsresultat		-562 173	-620 808
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-562 173	-620 808
Totalresultat		-562 173	-620 808
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	-562 173	-620 808
Sum overføringer og disponeringer		-562 173	-620 808



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	653 412	696 488
Sum immaterielle eiendeler		653 412	696 488
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 4, 6	4 531 808	5 096 104
Maskiner og anlegg	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	188 551	18 000
Sum varige driftsmidler		4 720 359	5 114 104
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	11 245 000	73 335
Sum finansielle anleggsmidler		11 245 000	73 335
Sum anleggsmidler		16 618 771	5 883 927
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	47 858	133 779
Andre fordringer	1, 3	938 431	185 680
Sum fordringer		986 289	319 459
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		54 221	130 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 221	130 285
Sum omløpsmidler		1 040 510	449 744
SUM EIENDELER		17 659 281	6 333 671

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 7	5 000 000	5 000 000
Overkurs	5	1 128 191	1 110 156
Sum innskutt egenkapital		6 128 191	6 110 156
Sum egenkapital		6 128 191	6 110 156
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	11 302 902	
Sum annen langsiktig gjeld		11 302 902	
Sum langsiktig gjeld		11 302 902	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		89	
Leverandørgjeld	1	102 174	74 066
Skyldige offentlige avgifter		4 573	
Annen kortsiktig gjeld	1	121 351	149 448
Sum kortsiktig gjeld		228 188	223 515
Sum gjeld		11 531 090	223 515
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 659 281	6 333 671



Resultatregnskap

Kjøpmannsgaten 21 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Leieinntekt	1	1 003 999	832 693
Annen driftsinntekt		5 705	0
Sum driftsinntekter		1 009 704	832 693
Avskrivning av driftsmidler	4	602 981	704 296
Annen driftskostnad	2	979 856	919 111
Sum driftskostnader		1 582 837	1 623 407
Driftsresultat		-573 134	-790 714
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	207 639	0
Annen renteinntekt		771	1 853
Annen rentekostnad		337 596	189
Resultat av finansposter		-129 186	1 664
Ordinært resultat før skattekostnad		-702 320	-789 050
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-140 147	-168 242
Årsresultat		-562 173	-620 808
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital	5	562 173	620 808
Sum overføringer		-562 173	-620 808



Balanse
Kjøpmannsgaten 21 AS

Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	653 412	696 488
Sum immaterielle eiendeler		653 412	696 488
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 4, 6	4 531 808	5 096 104
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	188 551	18 000
Sum varige driftsmidler		4 720 359	5 114 104
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	3	11 245 000	73 335
Sum finansielle anleggsmidler		11 245 000	73 335
Sum anleggsmidler		16 618 771	5 883 927
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	1	47 858	133 779
Andre kortsiktige fordringer	1, 3	938 431	185 680
Sum fordringer		986 289	319 459
<i>Bankinnskudd</i>			
Bankinnskudd		54 221	130 285
Sum bankinnskudd		54 221	130 285
Sum omløpsmidler		1 040 510	449 744
Sum eiendeler		17 659 281	6 333 671



Balanse

Kjøpmannsgaten 21 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	5 000 000	5 000 000
Overkurs	5	1 128 191	1 110 156
Sum innskutt egenkapital		6 128 191	6 110 156
Sum egenkapital		6 128 191	6 110 156
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	11 302 902	0
Sum annen langsiktig gjeld		11 302 902	0
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		89	0
Leverandørgjeld	1	102 174	74 066
Skyldig offentlige avgifter		4 573	0
Annen kortsiktig gjeld	1	121 351	149 448
Sum kortsiktig gjeld		228 188	223 515
Sum gjeld		11 531 090	223 515
Sum egenkapital og gjeld		17 659 281	6 333 671

Stjørdal, 02.03.2018
Styret i Kjøpmannsgaten 21 AS

Tore Margido Haugen
Styreleder

Joar Andre Opheim Winther
Styremedlem

Svein Kåre Wognild
Styremedlem

Inge Grøntvedt
Daglig leder



Årsberetning 2017

Kjøpmannsgaten 21 AS

Virksomhetens art og hvor den drives

Kjøpmannsgaten 21 AS driver utleie av næringseiendom i Stjørdal kommune.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet hadde leieinntekter på kr 1 003 999 i 2017. Driftsresultatet ble kr -573 134.

Likviditeten er tilfredsstillende. Egenkapitalen utgjør 35 % av totalkapitalen pr 31.12.2017

Årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetningen.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2017.

Likestilling

Selskapets styre består av tre menn.

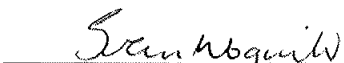
Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø.

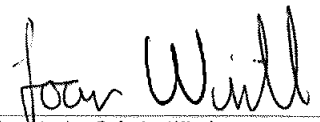
Stjørdal, 02.03.2018
Styret i Kjøpmannsgaten 21 AS



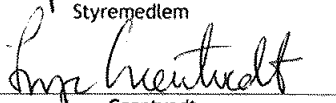
Tore Margido Halgen
Styreleder



Svein Kåre Wognild
Styremedlem



Joan Andre Opheim Winther
Styremedlem



Inge Grøntvedt
Daglig leder



Noter til regnskapet 2017

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og God Regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk i virksomheten. Varige driftsmidler føres opp i balansen til anskaffelseskost og avskrives over forventet økonomisk levetid.

Husleie inntektsføres i den måneden husleien gjelder.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende. Tapsavsetning foretas etter individuell vurdering.

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2017.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2017 utgjør kr 40 521,- eksl 2 % mva.

Lovpålagt revisjon	27 316
Andre tjenester	13 205
Sum honorar til revisor	40 521

Note 3 Fordringer

Langsiktig fordring pr 31.12.17 på kr 11 245 000 er i sin helhet mot morselskapet Primahus Eiendom AS. Kostnadsførte renter av lånet utgjør kr 207 639 for 2017.

Kr 11 245 000 av bokførte fordringer forfaller mer enn ett år etter balansedagen.

Selskapet har balanseført en kortsiktig fordring mot Primahus Eiendom AS på kr 763 431 som i sin helhet gjelder mottatt konsernbidrag for 2017.



Noter til regnskapet 2017

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	5 660 400	158 000	5 818 400
Tilgang	0	209 236	209 236
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	5 660 400	367 236	6 027 636
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-1 128 592	-178 685	-1 307 277
Balansført verdi 31.12	4 531 808	188 551	4 720 359
Årets avskrivninger	564 296	38 685	602 981
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	12-33 år	5 år	

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
Pr. 01.01	5 000 000	1 110 156	6 110 156
Mottatt konsernbidrag etter skatt		580 208	580 208
Årets resultat		-562 173	-562 173
Pr 31.12	5 000 000	1 128 191	6 128 191

Note 6 Gjeld

Bokført gjeld som forfaller etter fem år, utgjør pr 31.12.2017 kr 7 087 000.

Selskapet har et gjeldsbrevlån på kr 11 302 902 med sikkerhet i eiendommen. Eiendommen er pantsatt for 15 millioner kroner, og har en bokført verdi på kr 4 531 808.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kjøpmannsgaten 21 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	5 000,00	5 000 000
Sum	1 000		5 000 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Primahus Eiendom AS	1 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0



Noter til regnskapet 2017

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-140 147	-168 242
Skattekostnad ordinært resultat	-140 147	-168 242
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-702 320	-789 050
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	210 475	342 945
Mottatt konsernbidrag	763 431	174 519
Anvendelse av fremførbart underskudd	-271 586	0
Skattepliktig inntekt	0	-271 586
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-183 223	-43 630
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	183 223	43 630
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2017	2016	Endring
Varige driftsmidler	-2 840 922	-2 630 447	210 475
Sum	-2 840 922	-2 630 447	210 475
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-271 586	-271 586
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-2 840 922	-2 902 033	-61 111
Utsatt skattefordel (23 % / 24 %)	-653 412	-696 488	-43 076



BDO AS
Stokmøveien 2
Postboks 6
7501 Stjørdal

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kjøpmannsgaten 21 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kjøpmannsgaten 21 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsberetning 2017.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt driftforutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på



revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.


Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Stjørdal, 2. mars 2018
BDO AS



Lars Terje Klæth
Statsautorisert revisor