



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: BDO AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 18.07.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	1	1 655 935	1 535 646
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 655 935</b>	<b>1 535 646</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	4	605 116	605 100
Annen driftskostnad	2	1 123 301	856 710
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 728 417</b>	<b>1 461 810</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-72 482</b>	<b>73 836</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	253 362	247 569
Annen renteinntekt		438	348
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>253 800</b>	<b>247 917</b>
Annen rentekostnad		385 369	343 155
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>385 369</b>	<b>343 155</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-131 569</b>	<b>-95 238</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-204 051</b>	<b>-21 402</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-44 846	25 994
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-159 205</b>	<b>-47 396</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-159 205</b>	<b>-47 396</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-159 205</b>	<b>-47 396</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-159 205</b>	<b>-47 396</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	62 941	
Overført fra annen egenkapital	5	-222 146	-47 396
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-159 205</b>	<b>-47 396</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	742 764	680 166
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>742 764</b>	<b>680 166</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 4, 6	3 403 200	3 967 512
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	111 573	152 377
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 514 773</b>	<b>4 119 889</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3	11 773 362	11 745 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 773 362</b>	<b>11 745 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 030 899</b>	<b>16 545 055</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		300 000	200 556
Andre kortsiktige fordringer		42 885	283 611
<b>Sum fordringer</b>		<b>342 885</b>	<b>484 167</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		1 582 736	250 841
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 582 736</b>	<b>250 841</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 925 621</b>	<b>735 008</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 956 520</b>	<b>17 280 064</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	5 000 000	5 000 000
Overkurs	5	858 650	1 080 795
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 858 650</b>	<b>6 080 795</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 858 650</b>	<b>6 080 795</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	11 730 000	10 753 029
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 730 000</b>	<b>10 753 029</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 730 000</b>	<b>10 753 029</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	1	158 067	92 516
Betalbar skatt			52 748
Skyldig offentlige avgifter		3 620	6 294
Kortsiktig konserngjeld		90 693	
Annen kortsiktig gjeld	1	115 490	294 681
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>367 870</b>	<b>446 239</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 097 870</b>	<b>11 199 268</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 956 520</b>	<b>17 280 064</b>



# Årsregnskap 2019

## Kjøpmannsgaten 21 AS

---

Organisasjonsnr: 817 377 602



## Resultatregnskap

### Kjøpmannsgaten 21 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Leieinntekt	1	1 655 935	1 535 646
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 655 935</b>	<b>1 535 646</b>
Avskrivning av driftsmidler	4	605 116	605 100
Annen driftskostnad	2	1 123 301	856 710
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 728 417</b>	<b>1 461 810</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-72 482</b>	<b>73 836</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	253 362	247 569
Annen renteinntekt		438	348
Annen rentekostnad		385 369	343 155
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-131 569</b>	<b>-95 238</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-204 051</b>	<b>-21 402</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-44 846	25 994
<b>Årsresultat</b>		<b>-159 205</b>	<b>-47 396</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	5	62 941	0
Overført fra annen egenkapital	5	222 146	47 396
<b>Sum overføringer</b>		<b>-159 205</b>	<b>-47 396</b>



**Balanse**  
**Kjøpmannsgaten 21 AS**

Eiendeler	Note	2019	2018
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	742 764	680 166
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>742 764</b>	<b>680 166</b>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 4, 6	3 403 200	3 967 512
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	111 573	152 377
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 514 773</b>	<b>4 119 889</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	3	11 773 362	11 745 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 773 362</b>	<b>11 745 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 030 899</b>	<b>16 545 055</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		300 000	200 556
Andre kortsiktige fordringer		42 885	283 611
<b>Sum fordringer</b>		<b>342 885</b>	<b>484 167</b>
<i>Bankinnskudd</i>			
Bankinnskudd		1 582 736	250 841
<b>Sum bankinnskudd</b>		<b>1 582 736</b>	<b>250 841</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 925 621</b>	<b>735 008</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>17 956 520</b>	<b>17 280 064</b>



## Balanse Kjøpmannsgaten 21 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	5 000 000	5 000 000
Overkurs	5	858 650	1 080 795
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 858 650</b>	<b>6 080 795</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 858 650</b>	<b>6 080 795</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	11 730 000	10 753 029
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 730 000</b>	<b>10 753 029</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	1	158 067	92 516
Betalbar skatt		0	52 748
Skyldig offentlige avgifter		3 620	6 294
Kortsiktig konserngjeld		90 693	0
Annen kortsiktig gjeld	1	115 490	294 681
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>367 870</b>	<b>446 239</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 097 870</b>	<b>11 199 268</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>17 956 520</b>	<b>17 280 064</b>

Stjørdal, 15.06.2020  
Styret i Kjøpmannsgaten 21 AS

\_\_\_\_\_  
Alf Joachim Vennatrø  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jan Vennatrø  
Styremedlem



## Noter til regnskapet 2019

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

#### Varige driftsmidler

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

#### Fordringer

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

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Konsern

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

### Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2019.

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 2019 utgjør kr 24 450 eksl. mva.

Lovpålagt revisjon	16 750
Andre tjenester	7 700
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>24 450</b>



## Noter til regnskapet 2019

### Note 3 Fordringer

Langsiktig fordring pr 31.12.19 på kr 11 733 362 er i sin helhet mot morselskapet KG Utbygging AS. Inntektsførte renter av lånet utgjør kr 253 362 for 2019.

Kr 11 733 362 av bokførte fordringer forfaller mer enn ett år etter balansedagen.



## Noter til regnskapet 2019

### Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	12 660 788	1 007 618	13 668 405
= Anskaffelseskost 31.12.19	<b>12 660 788</b>	<b>1 007 618</b>	<b>13 668 405</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	9 257 588	896 044	10 153 631
= Bokført verdi 31.12.19	<b>3 403 200</b>	<b>111 574</b>	<b>3 514 774</b>
Årets ordinære avskrivninger	564 312	40 804	605 116
Økonomisk levetid	12-33 år	5 år	

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
Pr. 01.01	5 000 000	1 080 795	6 080 795
Avgitt konsernbidrag etter skatt		-62 941	-62 941
Årets resultat		-159 205	-159 205
Pr 31.12	<b>5 000 000</b>	<b>858 650</b>	<b>5 858 650</b>

### Note 6 Gjeld

Bokført gjeld som forfaller etter fem år, utgjør pr 31.12.2019 kr 0,-.

Selskapet har et gjeldsbrevlån på kr 11 730 000 med sikkerhet i eiendommen. Eiendommen er pantsatt for 15 millioner kroner, og har en bokført verdi på kr 3 403 200.

### 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	<b>1 000</b>		<b>5 000 000</b>

### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
KG Utbygging AS	1 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	<b>1 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



## Noter til regnskapet 2019

### Note 8 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	52 748
Endring i utsatt skattefordel	-44 846	-26 754
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-44 846</b>	<b>25 994</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-204 051	-21 402
Permanente forskjeller	208	2
Endring i midlertidige forskjeller	284 536	250 741
Avgitt konsernbidrag	-80 693	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>229 341</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	17 752	52 748
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-17 752	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>52 748</b>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-3 376 199	-3 091 663	284 536
<b>Sum</b>	<b>-3 376 199</b>	<b>-3 091 663</b>	<b>284 536</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-742 764</b>	<b>-680 166</b>	<b>62 598</b>



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 årsregnskapet til Kjøpmannsgaten 21 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

---

Styret (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 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 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.



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

#### Uttalelse om andre 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, 15. juni 2020  
BDO AS

Lars Terje Klæth  
statsautorisert revisor