



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 832 812  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STAR PROPERTY AS  
Forretningsadresse: c/o Realinvest AS  
Falkenborgvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: Hans Døsen Hoff  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.01.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.02.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		78 755 036	65 182 302
<b>Sum inntekter</b>		<b>78 755 036</b>	<b>65 182 302</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	12 786 818	11 826 600
Annen driftskostnad	3	15 320 776	10 550 839
<b>Sum kostnader</b>		<b>28 107 594</b>	<b>22 377 439</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>50 647 442</b>	<b>42 804 863</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		955 050	518 547
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>955 050</b>	<b>518 547</b>
Annen finanskostnad	4	28 033 917	32 069 059
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 033 917</b>	<b>32 069 059</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 078 867</b>	<b>-31 550 512</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>23 568 575</b>	<b>11 254 351</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	5 185 087	2 475 958
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>18 383 488</b>	<b>8 778 393</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>18 383 488</b>	<b>8 778 393</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	8	18 383 487	8 778 393
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>18 383 487</b>	<b>8 778 393</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	15 213 779	20 398 866
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>15 213 779</b>	<b>20 398 866</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	525 145 890	529 492 348
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 6	2 702 664	2 394 200
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>527 848 554</b>	<b>531 886 548</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>543 062 333</b>	<b>552 285 414</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6, 9	125 428	49 315
Andre fordringer	9	3 910 915	3 741 005
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 036 343</b>	<b>3 790 320</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 939 164</b>	<b>27 819 084</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 975 507</b>	<b>31 609 404</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>565 037 840</b>	<b>583 894 818</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	14 912 000	14 912 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 912 000</b>	<b>14 912 000</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	52 968 029	69 584 542
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>52 968 029</b>	<b>69 584 542</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>67 880 029</b>	<b>84 496 542</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	496 000 000	496 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>496 000 000</b>	<b>496 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>496 000 000</b>	<b>496 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9, 9	587 435	1 500 564
Annen kortsiktig gjeld	9	570 376	1 897 712
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 157 811</b>	<b>3 398 276</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>497 157 811</b>	<b>499 398 276</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>565 037 840</b>	<b>583 894 818</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 303600

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 832 812  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STAR PROPERTY AS  
Forretningsadresse: c/o Realinvest AS  
Falkenborgvegen 9  
7044 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### 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: Hans Døsen Hoff  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.01.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*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, 31.01.2026



Organisasjonsnr: 988 832 812  
STAR PROPERTY AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		78 755 036	65 182 302
<b>Sum inntekter</b>		<b>78 755 036</b>	<b>65 182 302</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	12 786 818	11 826 600
Annen driftskostnad	3	15 320 776	10 550 839
<b>Sum kostnader</b>		<b>28 107 594</b>	<b>22 377 439</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>50 647 442</b>	<b>42 804 863</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		955 050	518 547
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>955 050</b>	<b>518 547</b>
Annen finanskostnad	4	28 033 917	32 069 059
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 033 917</b>	<b>32 069 059</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 078 867</b>	<b>-31 550 512</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	5 185 087	2 475 958
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>18 383 488</b>	<b>8 778 393</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>18 383 488</b>	<b>8 778 393</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	8	18 383 487	8 778 393
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>18 383 487</b>	<b>8 778 393</b>



Organisasjonsnr: 988 832 812  
STAR PROPERTY AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	15 213 779	20 398 866
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>15 213 779</b>	<b>20 398 866</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	525 145 890	529 492 348
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 6	2 702 664	2 394 200
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>527 848 554</b>	<b>531 886 548</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>543 062 333</b>	<b>552 285 414</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	6, 9	125 428	49 315
Andre fordringer	9	3 910 915	3 741 005
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 036 343</b>	<b>3 790 320</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 939 164</b>	<b>27 819 084</b>
--	--	-------------------	-------------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 975 507</b>	<b>31 609 404</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>565 037 840</b>	<b>583 894 818</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	14 912 000	14 912 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 912 000</b>	<b>14 912 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	52 968 029	69 584 542
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>52 968 029</b>	<b>69 584 542</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>67 880 029</b>	<b>84 496 542</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	496 000 000	496 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>496 000 000</b>	<b>496 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>496 000 000</b>	<b>496 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9, 9	587 435	1 500 564
Annen kortsiktig gjeld	9	570 376	1 897 712
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 157 811</b>	<b>3 398 276</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>497 157 811</b>	<b>499 398 276</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>565 037 840</b>	<b>583 894 818</b>



Organisasjonsnr: 988 832 812  
STAR PROPERTY AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
7

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	149120.00	100.00	14912000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Realinvest AS	74560.00	50.00%	Ordinære aksjer
E. C. Dahls Eiendom AS	74560.00	50.00%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	149120.00	100.00%

**Note**  
3

**Lønn og ytelser**

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2025. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Forvaltningshonorarer til Realinvest AS utgjorde kr 176 954 i regnskapsåret. Honoraret inkluderer også godtgjørelse til daglig leder.

**Note**

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------	--------------	------------------



76025.00 87700.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	76025.00	87700.00

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Star Property AS

---

## Årsrapport for 2025

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

### Revisjonsberetning



## Star Property AS

### Resultatregnskap

	Note	2025	2024
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		78 755 036	65 182 302
Sum driftsinntekter		<u>78 755 036</u>	<u>65 182 302</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	2	12 786 818	11 826 600
Annen driftskostnad	3	15 320 776	10 550 839
Sum driftskostnader		<u>28 107 594</u>	<u>22 377 439</u>
Driftsresultat		<u>50 647 442</u>	<u>42 804 863</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		955 050	518 547
Annen finanskostnad	4	28 033 917	32 069 059
Netto finansposter		<u>-27 078 867</u>	<u>-31 550 512</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>23 568 575</u>	<u>11 254 351</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>5 185 087</u>	<u>2 475 958</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>18 383 488</u>	<u>8 778 393</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	8	18 383 487	8 778 393



## Star Property AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2025	2024
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	15 213 779	20 398 866
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	525 145 890	529 492 348
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 6	2 702 664	2 394 200
Sum varige driftsmidler		<u>527 848 554</u>	<u>531 886 548</u>
Sum anleggsmidler		<u>543 062 333</u>	<u>552 285 414</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	125 428	49 315
Andre fordringer		3 910 915	3 741 005
Sum fordringer		<u>4 036 343</u>	<u>3 790 320</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>17 939 164</u>	<u>27 819 084</u>
Sum omløpsmidler		<u>21 975 507</u>	<u>31 609 404</u>
Sum eiendeler		<u>565 037 840</u>	<u>583 894 818</u>



## Star Property AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	14 912 000	14 912 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	52 968 029	69 584 542
Sum egenkapital		<u>67 880 029</u>	<u>84 496 542</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	496 000 000	496 000 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	9	587 435	1 500 564
Annen kortsiktig gjeld		570 376	1 897 712
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 157 811</u>	<u>3 398 276</u>
Sum gjeld		<u>497 157 811</u>	<u>499 398 276</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>565 037 840</u>	<u>583 894 818</u>

31. desember 2025  
Trondheim, 16. januar 2026

Hans Døsen Hoff  
Styreleder

Mona Elisabeth Hoff  
Styremedlem

Svein Erik Nordbotten  
Styremedlem

Trond Fredrik Mellingsæter  
Styremedlem

Martin Lie-Nordsjø  
Daglig leder



## Star Property AS

### Kontantstrømoppstilling

	Note	2025	2024
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		23 568 575	11 254 351
Ordinære avskrivninger		12 786 818	11 826 600
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld		-989 242	804 426
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-1 497 246	-2 044 436
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>33 868 905</u>	<u>21 840 941</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-8 748 824	-26 486 150
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-8 748 824</u>	<u>-26 486 150</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	35 000 000
Utbetalinger av utbytte		-35 000 000	-20 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-35 000 000</u>	<u>15 000 000</u>
Netto endring i likvider i året		-9 879 919	10 354 791
Kontanter og bankinnskudd per. 01.01		<u>27 819 084</u>	<u>17 464 293</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>17 939 165</u>	<u>27 819 084</u>



## Star Property AS

---

### Noter til regnskapet for 2025

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Driftsinntekter og kostnader*

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

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Star Property AS

---

### Noter til regnskapet for 2025

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Festet tomt	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	664 589 102	4 001 548	47 399 737	715 990 387
Tilgang driftsmidler	5 859 262	2 218 278	671 284	8 748 824
Anskaffelseskost 31.12.	670 448 364	6 219 826	48 071 021	724 739 211
Akk. ord. avskrivning 01.01.	-138 232 440	-865 862	-45 005 537	-184 103 839
Årets avskrivning	-12 352 997	-71 001	-362 820	-12 786 818
Bokført verdi pr 31.12.	519 862 927	5 282 963	2 702 664	527 848 554

  

Avskrivningsplan	Saldo	Saldo	Saldo
Avskrivningssats	2%	65 år	10%

Festet tomt er overtakelse av rettigheter til festet tomt. Denne avskrives over festetiden.

Tilgang er knyttet til ny konferansesal som stod ferdig i første kvartal 2025. Konferansesalen er delavskrevet i 2025.

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2025. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Forvaltningshonorarer til Realinvest AS utgjorde kr 176 954 i regnskapsåret. Honoraret inkluderer også godtgjørelse til daglig leder.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2025	2024
Revisjon	76 025	87 700

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 4 - Rentebytteavtale

Selskapet har inngått rentebytteavtaler som i 2025 har gitt en utbetaling på kr. 1 173 607. Dette er inntektsført under annen finanskostnad, og reduserer således finanskostnaden. Tilsvarende inntekt for 2024 utgjorde kr. 218 508.

Virkelig verdi av disse avtalene er negativ med kr. 731 046.



## Star Property AS

### Noter til regnskapet for 2025

#### Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2025	2024
Endring utsatt skatt	5 185 086	2 475 958
Årets totale skattekostnad	<u>5 185 086</u>	<u>2 475 958</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2025	 2024
Ordinært resultat før skattekostnad	23 568 575	11 254 351
Endring i midlertidige forskjeller	-7 090 066	-7 112 259
Alminnelig inntekt	16 478 509	4 142 092
Anvendt fremførbart underskudd	-16 478 509	-4 142 092
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2025	 2024
Driftsmidler inkl goodwill	168 360 504	161 270 438
Akkumulert fremførbart underskudd	-237 514 049	-253 992 558
Begrensning av rentefradrag til fremføring	-21 444 036	-21 444 036
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-90 597 581	-114 166 156
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel (begrensning rentefradrag)	-21 444 036	-21 444 036
Sum	<u>-69 153 545</u>	<u>-92 722 120</u>
 Utsatt skattefordel (22%)	 -15 213 780	 -20 398 866

Forskjeller som ikke inngår i utsatt skattefordel er full nedskrivning av rentefradrag til fremføring pr. 31.12.2025. Det er etter beste estimat en sannsynlighetsovervekt at dette fradraget ikke vil komme til utnyttelse.

Langtidsprognosen viser at selskapet vil fortsette å levere positive resultater.

Finanskostnader er lavere i 2025 som følge av lavere rentenivå, samt positiv effekt av renteswap. Det forventes et noe lavere rentenivå i årene som kommer, noe som vil gi lavere finanskostnader. Det er i 2024/2025 bygget ny konferansesal som stod ferdig i 1. kvartal 2025. Det forventes at ny konferansesal vil gi høyere leieinntekter i årene fremover. Som følge av dette vil fremførbare underskudd bli redusert i årene som kommer.

De siste årene har selskapet gått med både regnskapsmessig og skattemessig overskudd og det forventes å fortsette og levere gode resultater i årene som kommer.

Det er med bakgrunn i overstående grunnlag for balanseføring av utsatt skattefordel.



## Star Property AS

### Noter til regnskapet for 2025

#### Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Pantstillelser</i>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Av selskapets gjeld er følgende sikret med pant	496 000 000	496 000 000
<i>Pantsatte eiendeler (bokførte verdier)</i>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Bygning	519 862 927	526 356 662

All langsiktig gjeld til kredittinstitusjon forfaller i januar 2027 og vil da bli refinansiert. Selskapet har ingen langsiktige fordringer.

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	149 120	100	14 912 000

Det er kun en aksjeklasse i selskapet, og alle aksjer har lik stemmerett. Selskapet eier ikke egne aksjer.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Realinvest AS	74 560	50 %
E.C. Dahls Eiendom AS	74 560	50 %
<b>Sum</b>	<b>149 120</b>	<b>100 %</b>

#### Note 8 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	14 912 000	69 584 542	84 496 542
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	-35 000 000	-35 000 000
Årsresultat	0	18 383 487	18 383 487
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>14 912 000</b>	<b>52 968 029</b>	<b>67 880 029</b>

#### Note 9 - Mellomværende med tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Leverandørgjeld	110 147	81 191

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 9 pages before this page  
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

**Martin Lie-Nordsjø**

**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Star Property AS**

f542e75b-4e0f-431e-8ef8-140ea2f4acc3 - 2026-01-16 09:15:57 UTC +02:00

BankID - 72912e73-8829-4a71-8081-0a50348de2c3 - NO

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**Trond Fredrik Mellingsæter**

**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Reitan Eiendom**

6777b229-60c3-4814-b2a1-4e356547a0c7 - 2026-01-16 09:41:01 UTC +02:00

BankID - 05529f1c-9618-4a63-a97e-ba36fd2db6dd - NO

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**Hans Døsen Hoff**

e657385f-3d22-4bfa-b989-e8d8544a41f8 - 2026-01-16 10:33:58 UTC +02:00

BankID - 1ee91934-d3b2-452f-a903-32bbac3aec87 - NO

**Svein Erik Nordbotten**

c5b642f0-ddcb-4a3d-8d22-032b522de727 - 2026-01-16 15:30:57 UTC +02:00

BankID - ae5092fb-4434-4972-bba6-bb3a2046f55d - NO

**Mona Elisabeth Hoff**

e4c15cdf-9b2a-447b-99c4-ea8ba4425f7f - 2026-01-18 17:06:50 UTC +02:00

BankID - 08aa612b-42bb-425f-af3b-08d0c30964fe - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Star Property AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Star Property AS som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike 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. Betyggende 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:



**Shape the future  
with confidence**

- 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 19. januar 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkket: Z981.Z-TJ7WW-JX55E-V8JWE-NATJZ-QOGR3



# 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."

## Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no\_no\_bankid:9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-01-19 13:49:42 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.