



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 547 185
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STARVHUSGATEN 2 A AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tor Arild Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	9 887 862	9 460 096
Annen driftsinntekt	2	1 518 979	1 411 882
Sum inntekter		11 406 841	10 871 978
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	2 532 359	2 526 042
Annen driftskostnad	4, 5	2 642 174	2 364 037
Sum kostnader		5 174 533	4 890 079
Driftsresultat		6 232 308	5 981 899
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5	175 459	9 871
Sum finansinntekter		175 459	9 871
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	50 183	22 442
Annen rentekostnad		74	
Annen finanskostnad		2 316	2 703
Sum finanskostnader		52 573	25 144
Netto finans		122 886	-15 273
Ordinært resultat før skattekostnad		6 355 195	5 966 626
Skattekostnad	6	1 398 143	1 312 658
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 957 052	4 653 968
Årsresultat		4 957 052	4 653 968
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 957 052	4 653 968
Totalresultat		4 957 052	4 653 968
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7, 7	4 957 052	4 653 968



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer	7	4 957 052	4 653 968



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 790 244	1 233 125
Sum immaterielle eiendeler		1 790 244	1 233 125
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	138 593 134	140 619 211
Sum varige driftsmidler		138 593 134	140 619 211
Sum anleggsmidler		140 383 378	141 852 336
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		973 105	210 967
Andre kortsiktige fordringer			15 351
Konsernfordringer	5	14 166 661	12 530 572
Sum fordringer		15 139 766	12 756 890
Sum omløpsmidler		15 139 766	12 756 890
SUM EIENDELER		155 523 144	154 609 226
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	7	145 230 712	145 230 712
Sum innskutt egenkapital		145 330 712	145 330 712
Sum egenkapital	7	145 330 712	145 330 712



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		58 383	13 261
Kortsiktig konserngjeld	5	9 598 288	8 990 286
Annen kortsiktig gjeld		535 762	274 967
Sum kortsiktig gjeld		10 192 433	9 278 514
Sum gjeld		10 192 433	9 278 514
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		155 523 144	154 609 226



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 521397

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 547 185
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STARVHUSGATEN 2 A AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tor Arild Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 923 547 185
STARVHUSGATEN 2 A AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	9 887 862	9 460 096
Annen driftsinntekt	2	1 518 979	1 411 882
Sum inntekter		11 406 841	10 871 978
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	2 532 359	2 526 042
Annen driftskostnad	4, 5	2 642 174	2 364 037
Sum kostnader		5 174 533	4 890 079
Driftsresultat		6 232 308	5 981 899
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5	175 459	9 871
Sum finansinntekter		175 459	9 871
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	50 183	22 442
Annen rentekostnad		74	
Annen finanskostnad		2 316	2 703
Sum finanskostnader		52 573	25 144
Netto finans		122 886	-15 273
Ordinært resultat før skattekostnad		6 355 195	5 966 626
Skattekostnad	6	1 398 143	1 312 658
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 957 052	4 653 968
Årsresultat		4 957 052	4 653 968
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 957 052	4 653 968
Totalresultat		4 957 052	4 653 968
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7, 7	4 957 052	4 653 968
Sum overføringer og disponeringer	7	4 957 052	4 653 968



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

155 523 144

154 609 226



Organisasjonsnr: 923 547 185
STARVHUSGATEN 2 A AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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 2022

Starvhusgaten 2 A AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 547 185



Resultatregnskap			
Starvhusgaten 2 A AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt	2	9 887 862	9 460 096
Annen driftsinntekt	2	1 518 979	1 411 882
Sum driftsinntekter		11 406 841	10 871 978
Avskrivning på varige driftsmidler	3	2 532 359	2 526 042
Annen driftskostnad	4, 5	2 642 174	2 364 037
Sum driftskostnader		5 174 533	4 890 079
Driftsresultat		6 232 308	5 981 899
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	175 459	9 871
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	50 183	22 442
Annen rentekostnad		74	0
Annen finanskostnad		2 316	2 703
Resultat av finansposter		122 886	-15 273
Resultat før skattekostnad		6 355 195	5 966 626
Skattekostnad	6	1 398 143	1 312 658
Årsresultat		4 957 052	4 653 968
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	-1 975 240	-1 970 313
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	6 932 292	6 624 281
Sum overføringer	7	4 957 052	4 653 968



Balanse			
Starvhusgaten 2 A AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 790 244	1 233 125
Sum immaterielle eiendeler		1 790 244	1 233 125
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	138 593 134	140 619 211
Sum varige driftsmidler		138 593 134	140 619 211
Sum anleggsmidler		140 383 378	141 852 336
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		973 105	210 967
Andre kortsiktige fordringer		0	15 351
Fordring på selskap i samme konsern	5	14 166 661	12 530 572
Sum fordringer		15 139 766	12 756 890
Sum omløpsmidler		15 139 766	12 756 890
Sum eiendeler		155 523 144	154 609 226



Balanse			
Starvhusgaten 2 A AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	7	145 230 712	145 230 712
Sum innskutt egenkapital		145 330 712	145 330 712
Sum egenkapital	7	145 330 712	145 330 712
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		58 383	13 261
Gjeld til selskap i samme konsern	5	9 598 288	8 990 286
Annen kortsiktig gjeld		535 762	274 967
Sum kortsiktig gjeld		10 192 433	9 278 514
Sum gjeld		10 192 433	9 278 514
Sum egenkapital og gjeld		155 523 144	154 609 226
Bergen, 11.05.2023			
_____ Gro Kristin Boge styreleder		_____ Tor Arild Bolstad styremedlem	
_____ Anders Tom Aagenæs styremedlem		_____ Ole-Christian Knudsen daglig leder	
923 547 185	Starvhusgaten 2A AS	Side 4	



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlig leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode. Leierabatter som gis som et Covid-19 tiltak føres som en inntektsreduksjon i den perioden leien faktisk reduseres.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.



Starvhusgaten 2 A AS

Noter til regnskapet 2022

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. 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.

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.

Konsernkonto

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken. Selskapets kontoer som inngår i konsernkontosystemet og saldo på disse kontoene representerer et internt mellomværende mellom konsernkontoinnehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker. Konsernkontosystemet vil derved automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkontoinnehaver. I regnskapet er dermed alle transaksjoner mellom konsernkontoinnehaver og deltaker klassifisert som mellomværende.

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av kontorlokaler og forretningslokaler i Starvhusgaten 2A. All virksomhet foregår i Bergen kommune.



Starvhusgaten 2 A AS

Noter til regnskapet 2022

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	48 922 505	39 241 737	58 060 084	146 224 326
Tilgang i året	0	60 835	445 447	506 282
Anskaffelseskost 31.12.	48 922 505	39 302 572	58 505 531	146 730 608
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	-4 336 115	-1 268 999	-5 605 114
Årets avskrivninger	0	-1 962 126	-570 233	-2 532 359
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	-6 298 241	-1 839 232	-8 137 473
Bokført verdi 31.12	48 922 505	33 004 331	56 666 299	138 593 134

Bygninger behandles i samsvar med øvrig eiendomsportefølje i DNB Livsforsikring AS og avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 100 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Tomter avskrives ikke.

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :	2022	2021
- revisjon	18 109	20 069
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	18 109	20 069



Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

Beskrivelse av vesentlige transaksjoner og mellomværende med selskaper i samme konsern:

Forvaltningshonorar:

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr. 602.928 for 2022 (for 2021 kr 634.481).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern renteberegnes i henhold til en referanserente som reflekterer gjennomsnittlig markedsrente for den aktuelle perioden.

Pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier til fordel for selskaper i samme konsern:

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken hvor morselskapet DNB Eiendomsholding AS er hovedkontoinnehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.



Starvhusgaten 2 A AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-8 137 474	-5 605 115
Grunnlag for utsatt skatt	-8 137 474	-5 605 115
Utsatt skatt (22%)	-1 790 244	-1 233 125
Utsatt skatt i balansen	-1 790 244	-1 233 125

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	6 355 195	5 966 626
Endring i midlertidige resultatforskjeller	2 532 359	2 526 042
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	8 887 553	8 492 668
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-8 887 553	-8 492 668
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Skatt av avgitt konsernbidrag	1 955 262	1 868 387
Endring i utsatt skatt (22%)	-557 119	-555 729
Skattekostnad	1 398 143	1 312 658

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	1 955 262	1 868 387
Skattevirkning av konsernbidrag	-1 955 262	-1 868 387
Betalbar skatt i balansen	0	0



Starvhusgaten 2 A AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Egenkapital

	Aksje kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	100 000	145 230 712	0	145 330 712
Årets resultat	0	0	4 957 052	4 957 052
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-6 932 292	-6 932 292
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	1 975 240	1 975 240
Egenkapital 31.12	100 000	145 230 712	0	145 330 712

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 100.000 består av 100 aksjer a kr 1.000. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av DNB Eiendomsholding AS.

Morselskapet DNB Eiendomsholding AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Livsforsikring AS. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.



Resultatregnskap			
Starvhusgaten 2 A AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt	2	9 887 862	9 460 096
Annen driftsinntekt	2	1 518 979	1 411 882
Sum driftsinntekter		11 406 841	10 871 978
Avskrivning på varige driftsmidler	3	2 532 359	2 526 042
Annen driftskostnad	4, 5	2 642 174	2 364 037
Sum driftskostnader		5 174 533	4 890 079
Driftsresultat		6 232 308	5 981 899
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	175 459	9 871
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	50 183	22 442
Annen rentekostnad		74	0
Annen finanskostnad		2 316	2 703
Resultat av finansposter		122 886	-15 273
Resultat før skattekostnad		6 355 195	5 966 626
Skattekostnad	6	1 398 143	1 312 658
Årsresultat		4 957 052	4 653 968
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	-1 975 240	-1 970 313
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	6 932 292	6 624 281
Sum overføringer	7	4 957 052	4 653 968



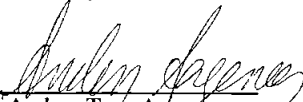
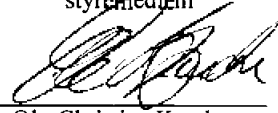


Balanse			
Starvhusgaten 2 A AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 790 244	1 233 125
Sum immaterielle eiendeler		1 790 244	1 233 125
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	138 593 134	140 619 211
Sum varige driftsmidler		138 593 134	140 619 211
Sum anleggsmidler		140 383 378	141 852 336
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		973 105	210 967
Andre kortsiktige fordringer		0	15 351
Fordring på selskap i samme konsern	5	14 166 661	12 530 572
Sum fordringer		15 139 766	12 756 890
Sum omløpsmidler		15 139 766	12 756 890
Sum eiendeler		155 523 144	154 609 226



Balanse			
Starvhusgaten 2 A AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	7	145 230 712	145 230 712
Sum innskutt egenkapital		145 330 712	145 330 712
Sum egenkapital	7	145 330 712	145 330 712
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		58 383	13 261
Gjeld til selskap i samme konsern	5	9 598 288	8 990 286
Annen kortsiktig gjeld		535 762	274 967
Sum kortsiktig gjeld		10 192 433	9 278 514
Sum gjeld		10 192 433	9 278 514
Sum egenkapital og gjeld		155 523 144	154 609 226

Bergen, 11.05.2023

 Gro Kristin Boge styreleder	 Tor Arild Bolstad styremedlem
 Anders Tom Aageræs styremedlem	 Ole-Christian Knudsen daglig leder

923 547 185 Starvhusgaten 2A AS Side 4



Starvhusgaten 2 A AS

Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlig leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode. Leierabatter som gis som et Covid-19 tiltak føres som en inntektsreduksjon i den perioden leien faktisk reduseres.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.



Starvhusgaten 2 A AS

Noter til regnskapet 2022

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. 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.

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.

Konsernkonto

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken. Selskapets kontoer som inngår i konsernkontosystemet og saldo på disse kontoene representerer et internt mellomværende mellom konsernkontoinnehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker. Konsernkontosystemet vil derved automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkontoinnehaver. I regnskapet er dermed alle transaksjoner mellom konsernkontoinnehaver og deltaker klassifisert som mellomværende.

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av kontorlokaler og forretningslokaler i Starvhusgaten 2A. All virksomhet foregår i Bergen kommune.



Starvhusgaten 2 A AS

Noter til regnskapet 2022

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	48 922 505	39 241 737	58 060 084	146 224 326
Tilgang i året	0	60 835	445 447	506 282
Anskaffelseskost 31.12.	48 922 505	39 302 572	58 505 531	146 730 608
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	-4 336 115	-1 268 999	-5 605 114
Årets avskrivninger	0	-1 962 126	-570 233	-2 532 359
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	-6 298 241	-1 839 232	-8 137 473
Bokført verdi 31.12	48 922 505	33 004 331	56 666 299	138 593 134

Bygninger behandles i samsvar med øvrig eiendomsportefølje i DNB Livsforsikring AS og avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 100 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Tomter avskrives ikke.

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :	2022	2021
- revisjon	18 109	20 069
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	18 109	20 069



Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

Beskrivelse av vesentlige transaksjoner og mellomværende med selskaper i samme konsern:

Forvaltningshonorar:

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr. 602.928 for 2022 (for 2021 kr 634.481).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern renteberegnes i henhold til en referanserente som reflekterer gjennomsnittlig markedsrente for den aktuelle perioden.

Pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier til fordel for selskaper i samme konsern:

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken hvor morselskapet DNB Eiendomsholding AS er hovedkontoinnehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.



Starvhusgaten 2 A AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-8 137 474	-5 605 115
Grunnlag for utsatt skatt	-8 137 474	-5 605 115
Utsatt skatt (22%)	-1 790 244	-1 233 125
Utsatt skatt i balansen	-1 790 244	-1 233 125

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	6 355 195	5 966 626
Endring i midlertidige resultatforskjeller	2 532 359	2 526 042
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	8 887 553	8 492 668
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-8 887 553	-8 492 668
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Skatt av avgitt konsernbidrag	1 955 262	1 868 387
Endring i utsatt skatt (22%)	-557 119	-555 729
Skattekostnad	1 398 143	1 312 658

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	1 955 262	1 868 387
Skattevirkning av konsernbidrag	-1 955 262	-1 868 387
Betalbar skatt i balansen	0	0



Starvhusgaten 2 A AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Egenkapital

	Aksje kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	100 000	145 230 712	0	145 330 712
Årets resultat	0	0	4 957 052	4 957 052
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-6 932 292	-6 932 292
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	1 975 240	1 975 240
Egenkapital 31.12	100 000	145 230 712	0	145 330 712

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 100.000 består av 100 aksjer a kr 1.000. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av DNB Eiendomsholding AS.

Morselskapet DNB Eiendomsholding AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Livsforsikring AS. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Starvhusgaten 2 A AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Starvhusgaten 2 A AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 ansvarlig 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes 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 om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 11. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Penneo document key: FTNBI-0HJV6-DX8EF-T12Q6-1311W-E67U2



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."

Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2023-05-11 20:26:37 UTC



Penneo Dokumentnrøkket: FTNBI-ØHJV6-DX8EF-T12Q6-1311W-E67U2

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>