



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Anne-Lise Skarsvaag
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		65 182 302	65 572 819
Sum inntekter		65 182 302	65 572 819
Kostnader			
Avskrivning	2	11 826 600	11 969 229
Annen driftskostnad	3	10 550 839	9 598 007
Sum kostnader		22 377 439	21 567 236
Driftsresultat		42 804 863	44 005 583
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	4	518 547	161 093
Sum finansinntekter		518 547	161 093
Annen finanskostnad		32 069 059	27 357 898
Sum finanskostnader		32 069 059	27 357 898
Netto finans		-31 550 512	-27 196 805
Ordinært resultat før skattekostnad		11 254 351	16 808 778
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 475 958	3 697 931
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 778 393	13 110 847
Årsresultat		8 778 393	13 110 847
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	8 778 393	13 110 847
Sum overføringer og disponeringer		8 778 393	13 110 847



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	20 398 866	22 874 824
Sum immaterielle eiendeler		20 398 866	22 874 824
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	529 492 348	514 779 398
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 6	2 394 200	2 447 600
Sum varige driftsmidler		531 886 548	517 226 998
Sum anleggsmidler		552 285 414	540 101 822
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6, 9	49 315	133 744
Andre fordringer	9	3 741 005	7 634 960
Sum fordringer		3 790 320	7 768 704
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 819 084	17 464 293
Sum omløpsmidler		31 609 404	25 232 997
SUM EIENDELER		583 894 818	565 334 819
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	14 912 000	14 912 000
Sum innskutt egenkapital		14 912 000	14 912 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	69 584 542	80 806 149
Sum opptjent egenkapital		69 584 542	80 806 149
Sum egenkapital		84 496 542	95 718 149
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	496 000 000	461 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		496 000 000	461 000 000
Sum langsiktig gjeld		496 000 000	461 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9, 9	1 500 564	780 567
Annen kortsiktig gjeld	9	1 897 712	7 836 103
Sum kortsiktig gjeld		3 398 276	8 616 670
Sum gjeld		499 398 276	469 616 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		583 894 818	565 334 819



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 308916

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Anne-Lise Skarsvaag
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 15.02.2025



Organisasjonsnr: 988 832 812
STAR PROPERTY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		65 182 302	65 572 819
Sum inntekter		65 182 302	65 572 819
Kostnader			
Avskrivning	2	11 826 600	11 969 229
Annen driftskostnad	3	10 550 839	9 598 007
Sum kostnader		22 377 439	21 567 236
Driftsresultat		42 804 863	44 005 583
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	4	518 547	161 093
Sum finansinntekter		518 547	161 093
Annen finanskostnad		32 069 059	27 357 898
Sum finanskostnader		32 069 059	27 357 898
Netto finans		-31 550 512	-27 196 805
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 475 958	3 697 931
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 778 393	13 110 847
Årsresultat		8 778 393	13 110 847
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	8 778 393	13 110 847
Sum overføringer og disponeringer		8 778 393	13 110 847



Organisasjonsnr: 988 832 812
STAR PROPERTY AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 20 398 866 22 874 824
Sum immaterielle eiendeler 20 398 866 22 874 824

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2, 6 529 492 348 514 779 398
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol 2, 6 2 394 200 2 447 600
Sum varige driftsmidler 531 886 548 517 226 998

Sum anleggsmidler 552 285 414 540 101 822

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 6, 9 49 315 133 744
Andre fordringer 9 3 741 005 7 634 960
Sum fordringer 3 790 320 7 768 704

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 27 819 084 17 464 293

Sum omløpsmidler 31 609 404 25 232 997

SUM EIENDELER 583 894 818 565 334 819

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7, 8 14 912 000 14 912 000
Sum innskutt egenkapital 14 912 000 14 912 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 8 69 584 542 80 806 149
Sum opptjent egenkapital 69 584 542 80 806 149

Sum egenkapital 84 496 542 95 718 149

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	496 000 000	461 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		496 000 000	461 000 000
Sum langsiktig gjeld		496 000 000	461 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9, 9	1 500 564	780 567
Annen kortsiktig gjeld	9	1 897 712	7 836 103
Sum kortsiktig gjeld		3 398 276	8 616 670
Sum gjeld		499 398 276	469 616 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		583 894 818	565 334 819



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 2024. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Forvaltningshonorarer til Realinvest AS utgjorde kr 171 800 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>
-----------------	--------------	------------------



	87700.00	24500.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		27415.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	87700.00	51915.00

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

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>



Star Property AS

Årsrapport for 2024

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



Star Property AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		65 182 302	65 572 819
Sum driftsinntekter		<u>65 182 302</u>	<u>65 572 819</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	2	11 826 600	11 969 229
Annen driftskostnad	3	10 550 839	9 598 007
Sum driftskostnader		<u>22 377 439</u>	<u>21 567 236</u>
Driftsresultat		<u>42 804 863</u>	<u>44 005 583</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	4	518 547	161 093
Annen finanskostnad		32 069 059	27 357 898
Netto finansposter		<u>-31 550 512</u>	<u>-27 196 805</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>11 254 351</u>	<u>16 808 778</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 475 958	3 697 931
Årsresultat		<u>8 778 393</u>	<u>13 110 847</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	8 778 393	13 110 847



Star Property AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	20 398 866	22 874 824
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	529 492 348	514 779 398
Driftsløsøre, inventar, verktoy, kontormaskiner ol	2, 6	2 394 200	2 447 600
Sum varige driftsmidler		<u>531 886 548</u>	<u>517 226 998</u>
Sum anleggsmidler		<u>552 285 414</u>	<u>540 101 822</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	49 315	133 744
Andre fordringer		<u>3 741 005</u>	<u>7 634 960</u>
Sum fordringer		<u>3 790 320</u>	<u>7 768 704</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>27 819 084</u>	<u>17 464 293</u>
Sum omløpsmidler		<u>31 609 404</u>	<u>25 232 997</u>
Sum eiendeler		<u>583 894 818</u>	<u>565 334 819</u>




Star Property AS

Balanse pr. 31. desember

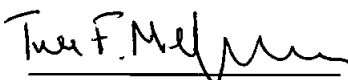
	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	14 912 000	14 912 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	69 584 542	80 806 149
Sum egenkapital		<u>84 496 542</u>	<u>95 718 149</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	496 000 000	461 000 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	9	1 500 564	780 567
Annen kortsiktig gjeld		1 897 712	7 836 103
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 398 276</u>	<u>8 616 670</u>
Sum gjeld		<u>499 398 276</u>	<u>469 616 670</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>583 894 818</u>	<u>565 334 819</u>

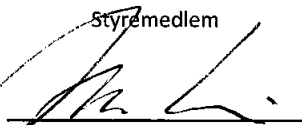
31. desember 2024
Trondheim, 15. januar 2025


Hans Døsen Hoff
Styreleder


Mona Elisabeth Hoff
Styremedlem


Svein Erik Nordbotten
Styremedlem


Trond Fredrik Mellingsæter
Styremedlem


Morten Lillegraven
Daglig leder/adm. dir



Star Property AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		11 254 351	16 808 778
Ordinære avskrivninger		11 826 600	11 969 229
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld		804 426	-2 067 134
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-2 044 436	8 380 323
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>21 840 941</u>	<u>35 091 196</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-26 486 150	-936 068
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-26 486 150</u>	<u>-936 068</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		35 000 000	0
Utbetalinger av utbytte		-20 000 000	-30 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>15 000 000</u>	<u>-30 000 000</u>
Netto endring i likvider i året		10 354 791	4 155 128
Kontanter og bankinnskudd per. 01.01		<u>17 464 293</u>	<u>13 309 165</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>27 819 084</u>	<u>17 464 293</u>



Star Property AS

Noter til regnskapet for 2024

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 2024

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Festet tomt	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	638 341 476	4 001 548	47 161 213	689 504 237
Tilgang kjøpte driftsmidler	26 247 626	0	238 524	26 486 150
Anskaffelseskost 31.12.	664 589 102	4 001 548	47 399 737	715 990 387
Akk. ord. avskrivning 01.01.	-126 759 324	-804 302	-44 713 613	-172 277 239
Årets avskrivning	-11 473 116	-61 560	-291 924	-11 826 600
Bokført verdi pr 31.12.	526 356 662	3 135 686	2 394 200	531 886 548

Avskrivningsplan	Saldo	Saldo	Saldo
Avskrivningssats	1,8%	65 år	10%

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

Inkludert i bygninger inngår anlegg under utførelse, med anskaffelseskost og bokført verdi kr. 26 968 409. Anlegg under utførelse er ikke avskrevet i 2024.

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

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2024. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Forvaltningshonorarer til Realinvest AS utgjorde kr 171 800 i regnskapsåret. Honoraret inkluderer også godtgjørelse til daglig leder.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2024	2023
Revisjon	87 700	24 500
Annen revisjonsnær- og skattebistand	0	27 415

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Rentebytteavtale

Selskapet har inngått renebytteavtaler i 2024, som har i 2024 gitt en utbetaling på kr. 218 508. Dette er inntektsført under annen finansinntekt.

Virkelig verdi av disse avtalene er på kr. 828.102.



Star Property AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Endring utsatt skatt	2 475 958	3 697 931
Årets totale skattekostnad	<u>2 475 958</u>	<u>3 697 931</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	11 254 351	16 808 778
Endring i midlertidige forskjeller	-7 112 259	-8 408 821
Alminnelig inntekt	<u>4 142 092</u>	<u>8 399 957</u>
Anvendt fremførbart underskudd	-4 142 092	-8 399 957
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	161 270 438	154 158 179
Akkumulert fremførbart underskudd	-253 992 558	-258 134 650
Begrensning av rentefradrag til fremføring	<u>-21 444 036</u>	<u>-21 444 036</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-114 166 156	-125 420 507
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel (begrensning rentefradrag)	<u>-21 444 036</u>	<u>-21 444 036</u>
Sum	<u>-92 722 120</u>	<u>-103 976 471</u>
Utsatt skattefordel (22%)	-20 398 866	-22 874 824

Forskjeller som ikke inngår i utsatt skattefordel er full nedskrivning av rentefradrag til fremføring pr. 31.12.2024. 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 høyere i 2024 enn 2023 grunnet høyere rentenivå i 2024 i tillegg til økt belåning. Det forventes et noe lavere rentenivå i årene som kommer som vil gi lavere finanskostnader. Det er i 2024 bygget ny konferansesal som vil stå ferdig i 1. kvartal 2025 som forventer å kunne gi høyere leieinntekter. 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 2024

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Pantstillelser</i>	2024	2023
Av selskapets gjeld er følgende sikret med pant	496 000 000	461 000 000
<i>Pantsatte eiendeler (bokførte verdier)</i>	2024	2023
Bygning	526 356 662	511 582 152

All langsiktig gjeld til kredittinstitusjon forfaller innen utløpet av desember 2025 og vil da bli refinansiert. Selskapet har ingen langsiktige fordringer.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
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.

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

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	14 912 000	80 806 149	95 718 149
Ekstraordinært utbytte	0	-20 000 000	-20 000 000
Årsresultat	0	8 778 393	8 778 393
Egenkapital 31.12.	14 912 000	69 584 542	84 496 542

Note 9 - Mellomværende med tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	2024	2023
Leverandørgjeld	81 191	70 472



Star Property AS

Noter til regnskapet for 2024

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 2024

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Festet tomt	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	638 341 476	4 001 548	47 161 213	689 504 237
Tilgang kjøpte driftsmidler	26 247 626	0	238 524	26 486 150
Anskaffelseskost 31.12.	664 589 102	4 001 548	47 399 737	715 990 387
Akk. ord. avskrivning 01.01.	-126 759 324	-804 302	-44 713 613	-172 277 239
Årets avskrivning	-11 473 116	-61 560	-291 924	-11 826 600
Bokført verdi pr 31.12.	526 356 662	3 135 686	2 394 200	531 886 548
Avskrivningsplan	Saldo	Saldo	Saldo	
Avskrivningssats	1,8%	65 år	10%	

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

Inkludert i bygninger inngår anlegg under utførelse, med anskaffelseskost og bokført verdi kr. 26 968 409. Anlegg under utførelse er ikke avskrevet i 2024.

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

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2024. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Forvaltningshonorarer til Realinvest AS utgjorde kr 171 800 i regnskapsåret. Honoraret inkluderer også godtgjørelse til daglig leder.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2024	2023
Revisjon	87 700	24 500
Annen revisjonsnær- og skattebistand	0	27 415

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Rentebytteavtale

Selskapet har inngått renebytteavtaler i 2024, som har i 2024 gitt en utbetaling på kr. 218 508. Dette er inntektsført under annen finansinntekt.

Virkelig verdi av disse avtalene er på kr. 828.102.



Star Property AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Endring utsatt skatt	2 475 958	3 697 931
Årets totale skattekostnad	<u>2 475 958</u>	<u>3 697 931</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2024	 2023
Ordinært resultat før skattekostnad	11 254 351	16 808 778
Endring i midlertidige forskjeller	-7 112 259	-8 408 821
Alminnelig inntekt	4 142 092	8 399 957
Anvendt fremførbart underskudd	-4 142 092	-8 399 957
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2024	 2023
Driftsmidler inkl goodwill	161 270 438	154 158 179
Akkumulert fremførbart underskudd	-253 992 558	-258 134 650
Begrensning av rentefradrag til fremføring	-21 444 036	-21 444 036
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-114 166 156</u>	<u>-125 420 507</u>
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel (begrensning rentefradrag)	<u>-21 444 036</u>	<u>-21 444 036</u>
Sum	<u>-92 722 120</u>	<u>-103 976 471</u>
 Utsatt skattefordel (22%)	 -20 398 866	 -22 874 824

Forskjeller som ikke inngår i utsatt skattefordel er full nedskrivning av rentefradrag til fremføring pr. 31.12.2024. 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 høyere i 2024 enn 2023 grunnet høyere rentenivå i 2024 i tillegg til økt belåning. Det forventes et noe lavere rentenivå i årene som kommer som vil gi lavere finanskostnader. Det er i 2024 bygget ny konferansesal som vil stå ferdig i 1. kvartal 2025 som forventer å kunne gi høyere leieinntekter. 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 2024

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Pantstillelser</i>	2024	2023
Av selskapets gjeld er følgende sikret med pant	496 000 000	461 000 000
<i>Pantsatte eiendeler (bokførte verdier)</i>	2024	2023
Bygning	526 356 662	511 582 152

All langsiktig gjeld til kredittinstitusjon forfaller innen utløpet av desember 2025 og vil da bli refinansiert. Selskapet har ingen langsiktige fordringer.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
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.

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

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	14 912 000	80 806 149	95 718 149
Ekstraordinært utbytte	0	-20 000 000	-20 000 000
Årsresultat	0	8 778 393	8 778 393
Egenkapital 31.12.	14 912 000	69 584 542	84 496 542

Note 9 - Mellomværende med tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	2024	2023
Leverandørgjeld	81 191	70 472



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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Star Property AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Star Property AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 avvikle 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 revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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



**Shape the future
with confidence**

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 modifiserer 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 24. januar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Penneo dokumentno: F3FME-X13CZ-E87XN-5EAMP-NPZTF-X053Z



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."

Ronæss, Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-01-24 07:15:15 UTC



Penneo DokumentID: F3FME-X13CZ-E87XV-5EANP-NPZTI-X0S3Z

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

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.