



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### 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:	15.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 13.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		36 895 123	31 979 108
<b>Sum inntekter</b>		<b>36 895 123</b>	<b>31 979 108</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	15 447 077	15 212 143
Annen driftskostnad	3	7 610 701	8 006 497
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 057 778</b>	<b>23 218 640</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 837 345</b>	<b>8 760 468</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		50 707	136 935
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 707</b>	<b>136 935</b>
Annen finanskostnad		18 868 897	19 789 738
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 868 897</b>	<b>19 789 738</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-18 818 190</b>	<b>-19 652 803</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 980 845</b>	<b>-10 892 335</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-952 268	-2 153 319
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 028 577</b>	<b>-8 739 016</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 028 577</b>	<b>-8 739 016</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	8	-4 028 577	-8 739 016
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 028 577</b>	<b>-8 739 016</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	29 602 296	28 650 028
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>29 602 296</b>	<b>28 650 028</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	527 756 643	524 773 968
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 6	1 925 952	6 350 153
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>529 682 595</b>	<b>531 124 121</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>559 284 891</b>	<b>559 774 149</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	153 158	722 584
Andre fordringer			1 937 559
<b>Sum fordringer</b>		<b>153 158</b>	<b>2 660 143</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>21 482 320</b>	<b>16 580 571</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 635 478</b>	<b>19 240 714</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>580 920 369</b>	<b>579 014 863</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	228 153 600	228 153 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>228 153 600</b>	<b>228 153 600</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	-125 767 321	-121 738 744
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-125 767 321</b>	<b>-121 738 744</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>102 386 279</b>	<b>106 414 856</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	469 000 000	458 750 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>469 000 000</b>	<b>458 750 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>469 000 000</b>	<b>458 750 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	5 188 510	7 635 236
Skyldige offentlige avgifter		1 610 442	
Annen kortsiktig gjeld		2 735 138	6 214 771
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 534 090</b>	<b>13 850 007</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>478 534 090</b>	<b>472 600 007</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>580 920 369</b>	<b>579 014 863</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 515505

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 15.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 27.06.2022



Organisasjonsnr: 988 832 812  
STAR PROPERTY AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		36 895 123	31 979 108
<b>Sum inntekter</b>		<b>36 895 123</b>	<b>31 979 108</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	15 447 077	15 212 143
Annen driftskostnad	3	7 610 701	8 006 497
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 057 778</b>	<b>23 218 640</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 837 345</b>	<b>8 760 468</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		50 707	136 935
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 707</b>	<b>136 935</b>
Annen finanskostnad		18 868 897	19 789 738
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 868 897</b>	<b>19 789 738</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-18 818 190</b>	<b>-19 652 803</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-952 268	-2 153 319
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 028 577</b>	<b>-8 739 016</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 028 577</b>	<b>-8 739 016</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	8	-4 028 577	-8 739 016
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 028 577</b>	<b>-8 739 016</b>



Organisasjonsnr: 988 832 812  
STAR PROPERTY AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 29 602 296 28 650 028  
Sum immaterielle eiendeler 29 602 296 28 650 028

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2, 6 527 756 643 524 773 968  
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol 2, 6 1 925 952 6 350 153  
Sum varige driftsmidler 529 682 595 531 124 121

Sum anleggsmidler 559 284 891 559 774 149

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 6 153 158 722 584  
Andre fordringer 1 937 559  
Sum fordringer 153 158 2 660 143

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 21 482 320 16 580 571

Sum omløpsmidler 21 635 478 19 240 714

**SUM EIENDELER 580 920 369 579 014 863**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7, 8 228 153 600 228 153 600  
Sum innskutt egenkapital 228 153 600 228 153 600

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap 8 -125 767 321 -121 738 744  
Sum opptjent egenkapital -125 767 321 -121 738 744

Sum egenkapital 102 386 279 106 414 856

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	469 000 000	458 750 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>469 000 000</b>	<b>458 750 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>469 000 000</b>	<b>458 750 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	5 188 510	7 635 236
Skyldige offentlige			
avgifter		1 610 442	
Annen kortsiktig gjeld		2 735 138	6 214 771
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 534 090</b>	<b>13 850 007</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>478 534 090</b>	<b>472 600 007</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>580 920 369</b>	<b>579 014 863</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	1530.00	228153600.00
<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 2021. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Forvaltningshonorarer til Realinvest AS utgjorde kr 148 550 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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

#### Ytelser til revisjon

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





Building a better  
working world

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 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2021 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.

Trondheim, 10. februar 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: 161P6-EIQES-PEAZA-6UELG-FCUAE-P77H



# 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: EY

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-02-10 09:45:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 16T1P6-E1QES-PEAZA-6UELG-FCUAE-P77H7

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/validate>



**Star Property AS**

---

## Årsrapport for 2021

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter



## Star Property AS

### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		<u>36 895 123</u>	<u>31 979 108</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	2	15 447 077	15 212 143
Annen driftskostnad	3	<u>7 610 701</u>	<u>8 006 497</u>
Sum driftskostnader		<u>23 057 778</u>	<u>23 218 640</u>
Driftsresultat		<u>13 837 345</u>	<u>8 760 468</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		50 707	136 935
Annen finanskostnad		<u>18 868 897</u>	<u>19 789 738</u>
Netto finansposter		<u>-18 818 190</u>	<u>-19 652 803</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-4 980 845</u>	<u>-10 892 335</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-952 268</u>	<u>-2 153 319</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-4 028 577</u>	<u>-8 739 016</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	8	<u>-4 028 577</u>	<u>-8 739 016</u>



## Star Property AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	29 602 296	28 650 028
Sum immaterielle eiendeler		29 602 296	28 650 028
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	527 756 643	524 773 968
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 6	1 925 952	6 350 153
Sum varige driftsmidler		529 682 595	531 124 121
Sum anleggsmidler		559 284 891	559 774 149
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	153 158	722 584
Andre fordringer		0	1 937 559
Sum fordringer		153 158	2 660 143
Bankinnskudd, kontanter og lignende		21 482 320	16 580 571
Sum omløpsmidler		21 635 478	19 240 714
Sum eiendeler		580 920 369	579 014 863



## Star Property AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	228 153 600	228 153 600
Sum innskutt egenkapital		228 153 600	228 153 600
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	8	-125 767 321	-121 738 744
Sum opptjent egenkapital		-125 767 321	-121 738 744
Sum egenkapital		102 386 279	106 414 856
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	469 000 000	458 750 000
Sum annen langsiktig gjeld		469 000 000	458 750 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	5	5 188 510	7 635 236
Skyldige offentlige avgifter		1 610 442	0
Annen kortsiktig gjeld		2 735 138	6 214 771
Sum kortsiktig gjeld		9 534 090	13 850 007
Sum gjeld		478 534 090	472 600 007
Sum egenkapital og gjeld		580 920 369	579 014 863

31. desember 2021  
Trondheim, 7. februar 2022

Svein Erik Nordbotten  
Styreleder

Mona Elisabeth Hoff  
Styremedlem

Hans Døsen Hoff  
Styremedlem

Ingolv Høyland  
Styremedlem

Morten Lillegraven  
Daglig leder



## Star Property AS

### Kontantstrømoppstilling

	Note	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-4 980 845	-10 892 335
Ordinære avskrivninger		15 447 077	15 212 143
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld		-1 877 300	6 592 078
Endring i andre tidsavgrensningsposter		68 368	7 501 871
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>8 657 300</u>	<u>18 413 757</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		285 860	285 860
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-14 291 411	-16 135 022
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-14 005 551</u>	<u>-15 849 162</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		25 000 000	25 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-14 750 000	-6 750 000
Netto endring i kassekreditt		0	-4 234 024
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>10 250 000</u>	<u>14 015 976</u>
Netto endring i likvider i året		4 901 749	16 580 571
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		<u>16 580 571</u>	<u>0</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>21 482 320</u>	<u>16 580 571</u>



## Star Property AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### 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 2021

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Festet tomt	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	614 377 495	4 001 548	44 242 014	662 621 057
Tilgang kjøpte driftsmidler	14 291 411	0	0	14 291 411
Avgang solgte driftsmidler	-285 860	0	0	-285 860
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>628 383 046</b>	<b>4 001 548</b>	<b>44 242 014</b>	<b>676 626 608</b>
Akk. ord. avskrivning 01.01.	-92 985 458	-619 617	-37 891 861	-131 496 936
Årets avskrivning	-10 961 314	-61 562	-4 424 201	-15 447 077
<b>Bokført verdi pr 31.12.</b>	<b>524 436 274</b>	<b>3 320 369</b>	<b>1 925 952</b>	<b>529 682 595</b>
Årets avskrivninger	10 961 314	61 562	4 424 201	15 447 077
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	
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. 10 803 116. Anlegg under utførelse er ikke avskrevet i 2021.

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

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2021. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Forvaltningshonorarer til Realinvest AS utgjorde kr 148 550 i regnskapsåret. Honoraret inkluderer også godtgjørelse til daglig leder.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2021	2020
Revisjon	49 500	46 150
Annen revisjonsnær- og skattebistand	35 750	9 750

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Star Property AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Endring utsatt skatt	-952 268	-2 153 319
Årets totale skattekostnad	<u>-952 268</u>	<u>-2 153 319</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-4 980 845	-10 892 335
Endring i midlertidige forskjeller	-6 587 400	-7 685 037
Avskåret rentefradrag til fremføring	652 352	1 104 524
Årets skattegrunnlag	<u>-10 915 893</u>	<u>-17 472 848</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Driftsmidler inkl goodwill	137 749 980	131 162 580
Akkumulert fremførbart underskudd	-272 305 871	-261 389 979
Begrensning av rentefradrag til fremføring	<u>-21 444 036</u>	<u>-20 791 684</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-155 999 927</u>	<u>-151 019 083</u>
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel (begrensning rentefradrag)	<u>-21 444 036</u>	<u>-20 791 684</u>
Sum	<u>-134 555 891</u>	<u>-130 227 399</u>
Utsatt skattefordel (22%)	-29 602 296	-28 650 028

Forskjeller som ikke inngår i utsatt skattefordel er full nedskrivning av rentefradrag til fremføring pr. 31.12.2021. Det er etter beste estimat en sannsynlighetsovervekt at dette fradraget ikke vil komme til utnyttelse. Effekten av nedskrivningen på resultat etter skatt og endring i egenkapital for 2021 er NOK 143 517.

Langtidsprognosen viser at selskapet fra og med 2022 vil levere positive resultater. Finanskostnader er redusert grunnet utløp av av rentebindingsavtaler (swap), samt husleieinntekter som kommer tilbake til normalnivå. Som følge av dette vil fremførbare underskudd bli redusert i årene som kommer.

#### Note 5 - Mellomværende med tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leverandørgjeld	20 446	19 833



## Star Property AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Pantstillelser</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Av selskapets gjeld er følgende sikret med pant	469 000 000	458 750 000
<i>Pantsatte eiendeler (bokførte verdier)</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bygning	524 436 275	521 392 037
Festerett til tomteeiendom	3 320 368	3 381 931
Driftstilbehør, inventer o.l.	1 925 952	6 350 153
Kundefordringer	153 158	722 584
Sum	<u>529 835 753</u>	<u>531 846 705</u>

Det er også stilt proratarisk selvskyldnerkausjon på tilsammen kr. 20 250 000 fra eierne.

All langsiktig gjeld til kredittinstitusjon forfaller innen desember 2022.

Selskapet har inngått rentebytteavtale med bank hvor selskapet betaler en fast rente og mottar en flytende rente. Virkelig verdi av rentebytteavtalen er ikke balanseført i regnskapet som følge av at selskapet benytter reglene om kontantstrømsikring. Beregnet virkelig verdi av avtalen (inkl. påløpte renter som er bokført som en annen kortsiktig gjeld) pr 31.12.2021 er kr -4 087 826. Nominelt beløp for rentebytteavtalene er kr 200 000 000 og forfaller 1. juni 2022.

I tillegg til pantsatte eiendeler ovenfor har også banken pant i selskapets forsikringer.

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	1 530	228 153 600

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 %
Sum	<u>149 120</u>	<u>100 %</u>



## Star Property AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	228 153 600	-121 738 744	106 414 856
Årsresultat	0	-4 028 577	-4 028 577
Egenkapital 31.12.	228 153 600	-125 767 321	102 386 279

#### Note 9 - Fortsatt drift

Året 2021 med Covid-19-pandemien har resultert i lavere reiseaktivitet i samfunnet med lavere belegg på hotellet som en følgekonsklusjon. Deler av husleien er omsetningsbasert og har dermed gitt selskapet lavere husleieinntekter. Styret er av den oppfatning at samfunnet gradvis vil komme tilbake til det normale og har utarbeidet en prognose for de kommende år under disse forutsetninger. Prognosen viser positivt resultat før skatt fra 2022 og fremover.

Årets underskudd har ført selskapets bokførte egenkapital under 50% av selskapets aksjekapital. Det foreligger betydelige merverdier i selskapets forretningseiendom, slik at den reelle egenkapitalen er langt høyere enn den bokførte egenkapitalen. Hensyntatt den reelle egenkapitalen er hele selskapets aksjekapital intakt.

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

This documents contains 10 pages before this page  
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

**Hans Døsen Hoff**

19194014-837e-4384-a99f-202b6b28e67d - 2022-02-07 14:35:24 UTC +02:00  
BankID - c1a7483c-8889-43bc-a1d7-dcf5c9052ed6 - NO

**Morten Lillegraven**

6649f584-5704-4ca2-9990-b5ce54a23c8b - 2022-02-07 14:49:57 UTC +02:00  
BankID - 22fca07a-c39f-43c1-89f4-3d14f6e1b3aa - NO

**Mona Elisabeth Hoff**

c48dae8f-d146-4b5e-8d9a-9c2cad618b68 - 2022-02-08 11:28:01 UTC +02:00  
BankID - 0aed4550-e7a6-4fd0-a2c7-00a95de5a7bc - NO

**Svein Erik Nordbotten**

5f8aa885-4670-4267-8b4f-3c0f27d79587 - 2022-02-08 14:22:46 UTC +02:00  
BankID - 3a476632-84f2-469a-96c4-4d40160a2cc9 - NO

**Ingolv Høyland**

9d260926-abc0-4076-8cfd-95f21a1f3da4 - 2022-02-09 12:21:00 UTC +02:00  
BankID - 1f449fe0-f510-4752-8b24-3b551c28ad19 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuutus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/8348bdf-4b51-4367-b16e-d09c911e4469>

**VISMA Sign**  
www.vismasign.com