



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 897 044
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIRKELTOMTEN II 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: Annlaug Kjøberg Tolo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.02.2023

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, 12.03.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	35 895 434	32 927 463
Annen driftsinntekt	2	166 506	964 298
Sum inntekter		36 061 940	33 891 761
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	5	10 288 338	10 245 809
Annen driftskostnad	3	5 411 814	9 006 013
Sum kostnader		15 700 152	19 251 822
Driftsresultat		20 361 788	14 639 939
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	80 471	3 231
Sum finansinntekter		80 471	3 231
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	10 706 036	10 670 420
Annen rentekostnad		1 883	2 604
Annen finanskostnad		1 965	2 019
Sum finanskostnader		10 709 883	10 675 042
Netto finans		-10 629 412	-10 671 811
Ordinært resultat før skattekostnad		9 732 375	3 968 128
Skattekostnad	4	2 141 122	872 988
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 591 253	3 095 140
Årsresultat		7 591 253	3 095 140
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 591 253	3 095 140
Totalresultat		7 591 253	3 095 140
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		8 712 142	3 095 140



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført fra annen egenkapital		-1 120 889	
Sum overføringer og disponeringer	8	7 591 253	3 095 140



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	272 617 951	282 377 829
Sum varige driftsmidler		272 617 951	282 377 829
Sum anleggsmidler		272 617 951	282 377 829
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			139 542
Andre kortsiktige fordringer		272 466	487 590
Konsernfordringer	6	5 763 690	1 014 443
Sum fordringer		6 036 155	1 641 575
Sum omløpsmidler		6 036 155	1 641 575
SUM EIENDELER		278 654 106	284 019 403
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	3 038 000	3 038 000
Overkurs	8	3 050 000	3 050 000
Annen innskutt egenkapital		21 707 017	21 707 017
Sum innskutt egenkapital		27 795 017	27 795 017
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		84 095	1 204 983
Udisponert resultat			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		84 095	1 204 984
Sum egenkapital		27 879 112	29 000 001
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	4 231 835	4 886 445
Sum avsetninger for forpliktelser		4 231 835	4 886 445
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	234 000 000	234 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		234 000 000	234 000 000
Sum langsiktig gjeld		238 231 835	238 886 445
Kortsiktig gjeld			
Utbytte	6	11 507 874	4 513 355
Kortsiktig konserngjeld	6	10 903	10 583 893
Annen kortsiktig gjeld		1 024 382	1 035 710
Sum kortsiktig gjeld		12 543 159	16 132 958
Sum gjeld		250 774 994	255 019 403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		278 654 106	284 019 403



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 506808

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 897 044
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIRKELTOMTEN II 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: Annlaug Kjøberg Tolo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.02.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 980 897 044
SIRKELTOMTEN II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	35 895 434	32 927 463
Annen driftsinntekt	2	166 506	964 298
Sum inntekter		36 061 940	33 891 761
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	5	10 288 338	10 245 809
Annen driftskostnad	3	5 411 814	9 006 013
Sum kostnader		15 700 152	19 251 822
Driftsresultat		20 361 788	14 639 939
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	80 471	3 231
Sum finansinntekter		80 471	3 231
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	10 706 036	10 670 420
Annen rentekostnad		1 883	2 604
Annen finanskostnad		1 965	2 019
Sum finanskostnader		10 709 883	10 675 042
Netto finans		-10 629 412	-10 671 811
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	2 141 122	872 988
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 591 253	3 095 140
Årsresultat		7 591 253	3 095 140
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 591 253	3 095 140
Totalresultat		7 591 253	3 095 140
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		8 712 142	3 095 140
Overført fra annen egenkapital		-1 120 889	
Sum overføringer og disponeringer	8	7 591 253	3 095 140



Organisasjonsnr: 980 897 044
SIRKELTOMTEN II AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom

5

272 617 951

282 377 829

Sum varige driftsmidler

272 617 951

282 377 829

Sum anleggsmidler

272 617 951

282 377 829

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

139 542

Andre kortsiktige

fordringer

272 466

487 590

Konsernfordringer

6

5 763 690

1 014 443

Sum fordringer

6 036 155

1 641 575

Sum omløpsmidler

6 036 155

1 641 575

SUM EIENDELER

278 654 106

284 019 403

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

7, 8

3 038 000

3 038 000

Overkurs

8

3 050 000

3 050 000

Annen innskutt egenkapital

21 707 017

21 707 017

Sum innskutt egenkapital

27 795 017

27 795 017

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

84 095

1 204 983

Udisponert resultat

84 095

1 204 984

Sum opptjent egenkapital

27 879 112

29 000 001

Sum egenkapital

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

4

4 231 835

4 886 445

Sum avsetninger for

forpliktelser

4 231 835

4 886 445

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	234 000 000	234 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		234 000 000	234 000 000
Sum langsiktig gjeld		238 231 835	238 886 445
Kortsiktig gjeld			
Utbytte	6	11 507 874	4 513 355
Kortsiktig konserngjeld	6	10 903	10 583 893
Annen kortsiktig gjeld		1 024 382	1 035 710
Sum kortsiktig gjeld		12 543 159	16 132 958
Sum gjeld		250 774 994	255 019 403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		278 654 106	284 019 403



Organisasjonsnr: 980 897 044
SIRKELTOMTEN II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
01

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 Sirkeltomten II AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 980 897 044



Resultatregnskap			
Sirkeltomten II AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter	2	35 895 434	32 927 463
Annen driftsinntekt	2	166 506	964 298
Sum driftsinntekter		36 061 940	33 891 761
Avskrivning på varige driftsmidler	5	10 288 338	10 245 809
Annen driftskostnad	3	5 411 814	9 006 013
Sum driftskostnader		15 700 152	19 251 822
Driftsresultat		20 361 788	14 639 939
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	80 471	3 231
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	10 706 036	10 670 420
Annen rentekostnad		1 883	2 604
Annen finanskostnad		1 965	2 019
Resultat av finansposter		-10 629 412	-10 671 811
Resultat før skattekostnad		9 732 375	3 968 128
Skattekostnad	4	2 141 122	872 988
Resultat		7 591 253	3 095 140
Årsresultat		7 591 253	3 095 140
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt		-1 200 000	-1 933 078
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		9 912 142	5 028 218
Overført fra annen egenkapital		1 120 889	0
Sum overføringer	8	7 591 253	3 095 140
Sirkeltomten II AS		Side 2	



Balanse			
Sirkeltomten II AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	272 617 951	282 377 829
Sum varige driftsmidler		272 617 951	282 377 829
Sum anleggsmidler		272 617 951	282 377 829
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	139 542
Andre kortsiktige fordringer		272 466	487 590
Fordring på selskap i samme konsern	6	5 763 690	1 014 443
Sum fordringer		6 036 155	1 641 575
Sum omløpsmidler		6 036 155	1 641 575
Sum eiendeler		278 654 106	284 019 403

Sirkeltomten II AS

Side 3



Balanse			
Sirkeltomten II AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	3 038 000	3 038 000
Overkurs	8	3 050 000	3 050 000
Annen innskutt egenkapital		21 707 017	21 707 017
Sum innskutt egenkapital		27 795 017	27 795 017
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		84 095	1 204 983
Sum opptjent egenkapital		84 095	1 204 984
Sum egenkapital		27 879 112	29 000 001
Gjeld			
Utsatt skatt	4	4 231 835	4 886 445
Sum avsetning for forpliktelser		4 231 835	4 886 445
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	234 000 000	234 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		234 000 000	234 000 000
Kortsiktig gjeld			
Avsatt konsernbidrag	6	11 507 874	4 513 355
Gjeld til selskap i samme konsern	6	10 903	10 583 893
Annen kortsiktig gjeld		1 024 382	1 035 710
Sum kortsiktig gjeld		12 543 159	16 132 958
Sum gjeld		250 774 994	255 019 403
Sum egenkapital og gjeld		278 654 106	284 019 403
Bergen, 06.02.2023			
<hr/> Gro Kristin Boge styreleder		<hr/> Anders Tom Aagenæs styremedlem	
<hr/> Tor Arild Bolstad styremedlem		<hr/> Ole-Christian Knudsen daglig leder	
Sirkeltomten II AS			Side 4



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres 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 22,00 % 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.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

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.



Sirkeltomten II 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 (Barcode 123 Holding 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 i Portalen. All virksomhet foregår i Trondheim kommune.

Note 3 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	10 688	10 688
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	10 688	10 688



Sirkeltomten II AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	19 301 372	22 231 194
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-65 757	-20 080
Grunnlag for utsatt skatt	19 235 615	22 211 114
Utsatt skatt (22%)	4 231 835	4 886 445
Utsatt skatt i balansen	4 231 835	4 886 445

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	9 732 375	3 968 128
Endring i midlertidige resultatforskjeller	2 975 499	2 478 304
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	12 707 874	6 446 432
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-12 707 874	-6 446 432
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Skatt av avgitt konsernbidrag	2 795 732	1 418 215
Endring i utsatt skatt (22%)	-654 610	-545 227
Skattekostnad	2 141 123	872 988

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	2 795 732	1 418 215
Skattevirkning av konsernbidrag	-2 795 732	-1 418 215
Betalbar skatt i balansen	0	0



Sirkeltomten II AS

Noter til regnskapet 2022

Note 5 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomt	Teknisk	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	5 138 674	12 931 442	94 573 345	276 631 177	389 274 639
Tilgang i året	313 706	0	17 726	197 028	528 460
Anskaffelseskost 31.12.	5 452 380	12 931 442	94 591 071	276 828 205	389 803 099
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-49 070 941	-57 825 870	-106 896 811
Årets avskrivninger	0	0	-4 753 801	-5 534 537	-10 288 338
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-53 824 741	-63 360 407	-117 185 149
Bokført verdi 31.12.	5 452 380	12 931 442	40 766 329	213 467 798	272 617 951

Bygninger behandles i samsvar med øvrig eiendomsportefølje i DNB Scandinavian Property Fund DA og avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 50 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Tomter avskrives ikke.

Note 6 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

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

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 Barcode 123 Holding AS er hovedkontoinnehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.



Sirkeltomten II AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 3 038 000 består av 1 aksje a kr 3 038 000. Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapet eies av Barcode 123 Holding AS.

Morselskapet Barcode 123 Holding AS AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Scandinavian Property Fund DA. DNB Scandinavian Property Fund DA har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.

Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	3 038 000	3 050 000	21 707 017	1 204 983	29 000 001
Årets resultat	0	0	0	7 591 253	7 591 253
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	0	-9 912 142	-9 912 142
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	0	1 200 000	1 200 000
Egenkapital 31.12	3 038 000	3 050 000	21 707 017	84 095	27 879 112



Resultatregnskap			
Sirkeltoften II AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter	2	35 895 434	32 927 463
Annen driftsinntekt	2	166 506	964 298
Sum driftsinntekter		36 061 940	33 891 761
Avskrivning på varige driftsmidler	5	10 288 338	10 245 809
Annen driftskostnad	3	5 411 814	9 006 013
Sum driftskostnader		15 700 152	19 251 822
Driftsresultat		20 361 788	14 639 939
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	80 471	3 231
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	10 706 036	10 670 420
Annen rentekostnad		1 883	2 604
Annen finanskostnad		1 965	2 019
Resultat av finansposter		-10 629 412	-10 671 811
Resultat før skattekostnad		9 732 375	3 968 128
Skattekostnad	4	2 141 122	872 988
Resultat		7 591 253	3 095 140
Årsresultat		7 591 253	3 095 140
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt		-1 200 000	-1 933 078
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		9 912 142	5 028 218
Overført fra annen egenkapital		1 120 889	0
Sum overføringer	8	7 591 253	3 095 140

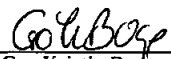
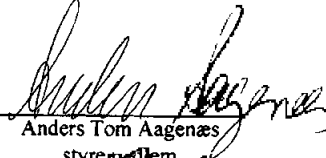

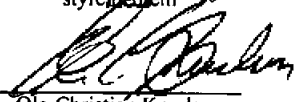


Balanse			
Sirkeltomten II AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	<u>272 617 951</u>	<u>282 377 829</u>
Sum varige driftsmidler		272 617 951	282 377 829
Sum anleggsmidler		272 617 951	282 377 829
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	139 542
Andre kortsiktige fordringer		272 466	487 590
Fordring på selskap i samme konsern	6	<u>5 763 690</u>	<u>1 014 443</u>
Sum fordringer		6 036 155	1 641 575
Sum omløpsmidler		6 036 155	1 641 575
Sum eiendeler		278 654 106	284 019 403



Sirkeltomten II AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	3 038 000	3 038 000
Overkurs	8	3 050 000	3 050 000
Annen innskutt egenkapital		21 707 017	21 707 017
Sum innskutt egenkapital		27 795 017	27 795 017
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		84 095	1 204 983
Sum opptjent egenkapital		84 095	1 204 984
Sum egenkapital		27 879 112	29 000 001
Gjeld			
Utsatt skatt	4	4 231 835	4 886 445
Sum avsetning for forpliktelser		4 231 835	4 886 445
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	234 000 000	234 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		234 000 000	234 000 000
Kortsiktig gjeld			
Avsatt konsernbidrag	6	11 507 874	4 513 355
Gjeld til selskap i samme konsern	6	10 903	10 583 893
Annen kortsiktig gjeld		1 024 382	1 035 710
Sum kortsiktig gjeld		12 543 159	16 132 958
Sum gjeld		250 774 994	255 019 403
Sum egenkapital og gjeld		278 654 106	284 019 403

Bergen, 06.02.2023

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

Sirkeltomten II AS Side 4



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres 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 markedsførings tiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterede 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 22,00 % 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.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føring skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

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.



Sirkeltomten II 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 (Barcode 123 Holding 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 i Portalen. All virksomhet foregår i Trondheim kommune.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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	10 688	10 688
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	10 688	10 688



Sirkeltomten II AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	19 301 372	22 231 194
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-65 757	-20 080
Grunnlag for utsatt skatt	19 235 615	22 211 114
Utsatt skatt (22%)	4 231 835	4 886 445
Utsatt skatt i balansen	4 231 835	4 886 445

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	9 732 375	3 968 128
Endring i midlertidige resultatforskjeller	2 975 499	2 478 304
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	12 707 874	6 446 432
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-12 707 874	-6 446 432
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Skatt av avgitt konsernbidrag	2 795 732	1 418 215
Endring i utsatt skatt (22%)	-654 610	-545 227
Skattekostnad	2 141 123	872 988

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	2 795 732	1 418 215
Skattevirkning av konsernbidrag	-2 795 732	-1 418 215
Betalbar skatt i balansen	0	0



Sirkeltomten II AS

Noter til regnskapet 2022

Note 5 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomt	Teknisk	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	5 138 674	12 931 442	94 573 345	276 631 177	389 274 639
Tilgang i året	313 706	0	17 726	197 028	528 460
Anskaffelseskost 31.12.	5 452 380	12 931 442	94 591 071	276 828 205	389 803 099
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-49 070 941	-57 825 870	-106 896 811
Årets avskrivninger	0	0	-4 753 801	-5 534 537	-10 288 338
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-53 824 741	-63 360 407	-117 185 149
Bokført verdi 31.12.	5 452 380	12 931 442	40 766 329	213 467 798	272 617 951

Bygninger behandles i samsvar med øvrig eiendomsportefølje i DNB Scandinavian Property Fund DA og avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 50 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Tomter avskrives ikke.

Note 6 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

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

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 Barcode 123 Holding AS er hovedkontoinnehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.



Sirkeltomten II AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 3 038 000 består av 1 aksje a kr 3 038 000. Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapet eies av Barcode 123 Holding AS.

Morselskapet Barcode 123 Holding AS AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Scandinavian Property Fund DA. DNB Scandinavian Property Fund DA har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.

Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	3 038 000	3 050 000	21 707 017	1 204 983	29 000 001
Årets resultat	0	0	0	7 591 253	7 591 253
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	0	-9 912 142	-9 912 142
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	0	1 200 000	1 200 000
Egenkapital 31.12	3 038 000	3 050 000	21 707 017	84 095	27 879 112



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 Sirkeltomten II AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sirkeltomten II 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 modifiserer 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, 6. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HH6AF-TJ8OG-V2QT7-Z6iEX-E68DB-DSK06



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: 145.62.xxx.xxx

2023-02-06 14:08:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HH6AF-TJ8OG-V2Q77-Z6iEX-E68DB-DSK06

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>