



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 547 533
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STARVHUSGATEN 2 B AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Arild Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	9 514 876	8 087 050
Annen driftsinntekt	2	2 369 752	1 480 843
Sum inntekter		11 884 628	9 567 893
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	2 307 075	2 275 322
Annen driftskostnad	4, 5	5 926 945	3 410 085
Sum kostnader		8 234 020	5 685 407
Driftsresultat		3 650 607	3 882 487
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	204 353	70 273
Sum finansinntekter		204 353	70 273
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	309 760	216 778
Annen rentekostnad		1 208	
Annen finanskostnad		2 337	8 073
Sum finanskostnader		313 304	224 851
Netto finans		-108 952	-154 578
Ordinært resultat før skattekostnad		3 541 656	3 727 908
Skattekostnad	6	779 164	820 140
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 762 492	2 907 768
Årsresultat		2 762 492	2 907 768
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 762 492	2 907 768
Totalresultat		2 762 492	2 907 768
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7, 7	2 762 492	2 907 768



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer	7	2 762 492	2 907 768



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 122 192	1 614 635
Sum immaterielle eiendeler		2 122 192	1 614 635
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		140 335 104	144 474 992
Sum varige driftsmidler	3	140 335 104	144 474 992
Sum anleggsmidler		142 457 296	146 089 627
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 324 395	1 225
Andre kortsiktige fordringer		394 313	174 490
Konsernfordringer	5		5 891 523
Sum fordringer		1 718 708	6 067 239
Sum omløpsmidler		1 718 708	6 067 239
SUM EIENDELER		144 176 004	152 156 866
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		137 994 981	137 994 981
Sum innskutt egenkapital		138 094 981	138 094 981
Sum egenkapital	7	138 094 981	138 094 981



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter			152 742
Utbytte	5	5 990 716	13 799 723
Annen kortsiktig gjeld		90 307	109 420
Sum kortsiktig gjeld		6 081 023	14 061 885
Sum gjeld		6 081 023	14 061 885
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 176 004	152 156 866



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 654885

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 547 533
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STARVHUSGATEN 2 B AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Arild Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 22.07.2024



Organisasjonsnr: 923 547 533
STARVHUSGATEN 2 B AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	9 514 876	8 087 050
Annen driftsinntekt	2	2 369 752	1 480 843
Sum inntekter		11 884 628	9 567 893
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	2 307 075	2 275 322
Annen driftskostnad	4, 5	5 926 945	3 410 085
Sum kostnader		8 234 020	5 685 407
Driftsresultat		3 650 607	3 882 487
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	204 353	70 273
Sum finansinntekter		204 353	70 273
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	309 760	216 778
Annen rentekostnad		1 208	
Annen finanskostnad		2 337	8 073
Sum finanskostnader		313 304	224 851
Netto finans		-108 952	-154 578
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	6	779 164	820 140
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 762 492	2 907 768
Årsresultat		2 762 492	2 907 768
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 762 492	2 907 768
Totalresultat		2 762 492	2 907 768
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7, 7	2 762 492	2 907 768
Sum overføringer og disponeringer	7	2 762 492	2 907 768



Organisasjonsnr: 923 547 533
STARVHUSGATEN 2 B AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6 2 122 192 1 614 635
Sum immaterielle eiendeler 2 122 192 1 614 635

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 140 335 104 144 474 992
Sum varige driftsmidler 3 140 335 104 144 474 992

Sum anleggsmidler 142 457 296 146 089 627

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 1 324 395 1 225
Andre kortsiktige
fordringer 394 313 174 490
Konsernfordringer 5 1 718 708 5 891 523
Sum fordringer 1 718 708 6 067 239

Sum omløpsmidler 1 718 708 6 067 239

SUM EIENDELER 144 176 004 152 156 866

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8 100 000 100 000
Overkurs 137 994 981 137 994 981
Sum innskutt egenkapital 138 094 981 138 094 981

Sum egenkapital 7 138 094 981 138 094 981

Sum langsiktig gjeld 0 0

Kortsiktig gjeld

Skyldig offentlige avgifter 152 742
Utbytte 5 990 716 13 799 723
Annen kortsiktig gjeld 90 307 109 420
Sum kortsiktig gjeld 6 081 023 14 061 885

Sum gjeld 6 081 023 14 061 885



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

144 176 004

152 156 866



Organisasjonsnr: 923 547 533
STARVHUSGATEN 2 B AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Resultatregnskap			
Starvhusgaten 2 B AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt	2	9 514 876	8 087 050
Annen driftsinntekt	2	2 369 752	1 480 843
Sum driftsinntekter		11 884 628	9 567 893
Avskrivning på varige driftsmidler	3	2 307 075	2 275 322
Annen driftskostnad	4, 5	5 926 945	3 410 085
Sum driftskostnader		8 234 020	5 685 407
Driftsresultat		3 650 607	3 882 487
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	204 353	70 273
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	309 760	216 778
Annen rentekostnad		1 208	0
Annen finanskostnad		2 337	8 073
Resultat av finansposter		-108 952	-154 578
Resultat før skattekostnad		3 541 656	3 727 908
Skattekostnad	6	779 164	820 140
Årsresultat		2 762 492	2 907 768
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	-1 799 518	-1 774 751
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	4 562 010	4 682 519
Sum overføringer	7	2 762 492	2 907 768



Balanse			
Starvhusgaten 2 B AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 122 192	1 614 635
Sum immaterielle eiendeler		2 122 192	1 614 635
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		140 335 104	144 474 992
Sum varige driftsmidler	3	140 335 104	144 474 992
Sum anleggsmidler		142 457 296	146 089 627
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 324 395	1 225
Andre kortsiktige fordringer		394 313	174 490
Fordring på selskap i samme konsern	5	0	5 891 523
Sum fordringer		1 718 708	6 067 239
Sum omløpsmidler		1 718 708	6 067 239
Sum eiendeler		144 176 004	152 156 866



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlig leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode.

Andre driftsinntekter

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

Kostnader

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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



Starvhusgaten 2 B AS

Noter til regnskapet 2023

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Fordringer

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

Konsernkonto

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

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av kontorlokaler i Starvhusgaten 2B. All virksomhet foregår i Bergen kommune.

Note 3 Varige driftsmidler

	Forprosjekt	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	2 718 295	58 342 588	35 026 441	55 703 254	151 790 578
Tilgang i året	-1 840 809	0	0	0	-1 840 809
Mva justering	0	0	0	7 997	7 997
Anskaffelseskost 31.12.	877 486	58 342 588	35 026 441	55 711 251	149 957 767
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-5 578 846	-1 736 742	-7 315 588
Årets avskrivninger	0	0	-1 750 208	-556 867	-2 307 075
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-7 329 054	-2 293 609	-9 622 663
Bokført verdi 31.12	877 486	58 342 588	27 697 387	53 417 642	140 335 104

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

Side 6



Starvhusgaten 2 B AS

Noter til regnskapet 2023

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

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

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :	2023	2022
- Revisjon	16 854	18 109
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	16 854	18 109

Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

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

Forvaltningshonorar:

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr. 529 989 for 2023 (for 2022 kr 577 748).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

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

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

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



Starvhusgaten 2 B AS

Noter til regnskapet 2023

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2023	2022
Midlertidige forskjeller		
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-9 622 663	-7 315 588
Avskåret rentefradrag til fremføring	-23 663	-23 663
Grunnlag for utsatt skatt	-9 646 326	-7 339 251
Utsatt skatt (22%)	-2 122 192	-1 614 635
Utsatt skatt i balansen	-2 122 192	-1 614 635

	2023	2022
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	3 541 656	3 727 908
Endring i midlertidige resultatforskjeller	2 307 075	2 275 322
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	5 848 731	6 003 230
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-5 848 731	-6 003 230
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

	2023	2022
Fordeling av skattekostnaden		
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	1 286 721	1 320 711
Endring i utsatt skatt (22%)	-507 556	-500 571
Skattekostnad	779 164	820 140

	2023	2022
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	1 286 721	1 320 711
Skattevirkning av konsernbidrag	-1 286 721	-1 320 711
Betalbar skatt i balansen	0	0

Side 8



Starvhusgaten 2 B AS

Noter til regnskapet 2023

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	100 000	137 994 981	0	138 094 981
Årets resultat	0	0	2 762 492	2 762 492
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-4 562 010	-4 562 010
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	1 799 518	1 799 518
Egenkapital 31.12	100 000	137 994 981	0	138 094 981

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 100 000 består av 100 aksjer a kr 1 000. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av DNB Eiendomsholding AS.

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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Starvhusgaten 2 B AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Starvhusgaten 2 B AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 16. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Penneo document key: QMFGG-8EO62-EE50L-EDQPI-JIK1D-4Y231



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."

Håvardstun, Kjetil

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1198525

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-16 13:09:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QMF6GG-8E062-EE50L-EDQPI-JIKTD-4Y231

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>



Årsregnskap 2023

Starvhusgaten 2 B AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 547 533



Resultatregnskap			
Starvhusgaten 2 B AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt	2	9 514 876	8 087 050
Annen driftsinntekt	2	2 369 752	1 480 843
Sum driftsinntekter		11 884 628	9 567 893
Avskrivning på varige driftsmidler	3	2 307 075	2 275 322
Annen driftskostnad	4, 5	5 926 945	3 410 085
Sum driftskostnader		8 234 020	5 685 407
Driftsresultat		3 650 607	3 882 487
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	204 353	70 273
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	309 760	216 778
Annen rentekostnad		1 208	0
Annen finanskostnad		2 337	8 073
Resultat av finansposter		-108 952	-154 578
Resultat før skattekostnad		3 541 656	3 727 908
Skattekostnad	6	779 164	820 140
Årsresultat		2 762 492	2 907 768
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	-1 799 518	-1 774 751
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	4 562 010	4 682 519
Sum overføringer	7	2 762 492	2 907 768
923 547 533		Starvhusgaten 2B AS	Side 2



Balanse			
Starvhusgaten 2 B AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 122 192	1 614 635
Sum immaterielle eiendeler		2 122 192	1 614 635
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		140 335 104	144 474 992
Sum varige driftsmidler	3	140 335 104	144 474 992
Sum anleggsmidler		142 457 296	146 089 627
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 324 395	1 225
Andre kortsiktige fordringer		394 313	174 490
Fordring på selskap i samme konsern	5	0	5 891 523
Sum fordringer		1 718 708	6 067 239
Sum omløpsmidler		1 718 708	6 067 239
Sum eiendeler		144 176 004	152 156 866
923 547 533		Starvhusgaten 2 B AS	Side 3



Balanse			
Starvhusgaten 2 B AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		137 994 981	137 994 981
Sum innskutt egenkapital		138 094 981	138 094 981
Sum egenkapital	7	138 094 981	138 094 981
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		0	152 742
Gjeld til selskap i samme konsern	5	5 990 716	13 799 723
Annen kortsiktig gjeld		90 307	109 420
Sum kortsiktig gjeld		6 081 023	14 061 885
Sum gjeld		6 081 023	14 061 885
Sum egenkapital og gjeld		144 176 004	152 156 866
Bergen, 16.05.2024			
<hr/> Tor Arild Bolstad styremedlem	<hr/> Anders Tom Aagenæs styreleder	<hr/> Ole-Christian Knudsen styremedlem/daglig leder	
923 547 533	Starvhusgaten 2 B AS	Side 4	



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlig leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode.

Andre driftsinntekter

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

Kostnader

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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



Starvhusgaten 2 B AS

Noter til regnskapet 2023

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Fordringer

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

Konsernkonto

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

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av kontorlokaler i Starvhusgaten 2B. All virksomhet foregår i Bergen kommune.

Note 3 Varige driftsmidler

	Forprosjekt	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	2 718 295	58 342 588	35 026 441	55 703 254	151 790 578
Tilgang i året	-1 840 809	0	0	0	-1 840 809
Mva justering	0	0	0	7 997	7 997
Anskaffelseskost 31.12.	877 486	58 342 588	35 026 441	55 711 251	149 957 767
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-5 578 846	-1 736 742	-7 315 588
Årets avskrivninger	0	0	-1 750 208	-556 867	-2 307 075
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-7 329 054	-2 293 609	-9 622 663
Bokført verdi 31.12	877 486	58 342 588	27 697 387	53 417 642	140 335 104

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

Side 6



Starvhusgaten 2 B AS

Noter til regnskapet 2023

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

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

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :	2023	2022
- Revisjon	16 854	18 109
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	16 854	18 109

Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

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

Forvaltningshonorar:

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr. 529 989 for 2023 (for 2022 kr 577 748).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

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

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

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



Starvhusgaten 2 B AS

Noter til regnskapet 2023

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2023	2022
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-9 622 663	-7 315 588
Avskåret rentefradrag til fremføring	-23 663	-23 663
Grunnlag for utsatt skatt	-9 646 326	-7 339 251
Utsatt skatt (22%)	-2 122 192	-1 614 635
Utsatt skatt i balansen	-2 122 192	-1 614 635

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad	3 541 656	3 727 908
Endring i midlertidige resultatforskjeller	2 307 075	2 275 322
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	5 848 731	6 003 230
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-5 848 731	-6 003 230
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	1 286 721	1 320 711
Endring i utsatt skatt (22%)	-507 556	-500 571
Skattekostnad	779 164	820 140

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	1 286 721	1 320 711
Skattevirkning av konsernbidrag	-1 286 721	-1 320 711
Betalbar skatt i balansen	0	0

Side 8



Starvhusgaten 2 B AS

Noter til regnskapet 2023

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	100 000	137 994 981	0	138 094 981
Årets resultat	0	0	2 762 492	2 762 492
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-4 562 010	-4 562 010
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	1 799 518	1 799 518
Egenkapital 31.12	100 000	137 994 981	0	138 094 981

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 100 000 består av 100 aksjer a kr 1 000. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av DNB Eiendomsholding AS.

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