



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Anne-Lise Skarsvaag  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

### 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, 16.02.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		65 572 819	53 715 432
<b>Sum inntekter</b>		<b>65 572 819</b>	<b>53 715 432</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	11 969 229	13 363 998
Annen driftskostnad	3	9 598 007	7 977 938
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 567 236</b>	<b>21 341 936</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>44 005 583</b>	<b>32 373 496</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		161 093	288 740
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>161 093</b>	<b>288 740</b>
Annen finanskostnad		27 357 898	19 411 673
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 357 898</b>	<b>19 411 673</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 196 805</b>	<b>-19 122 933</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 808 778</b>	<b>13 250 563</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 697 931	3 029 541
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 110 847</b>	<b>10 221 022</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>13 110 847</b>	<b>10 221 022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7		10 221 022
Overføringer annen egenkapital	7	13 110 847	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 110 847</b>	<b>10 221 022</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	22 874 824	26 572 755
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>22 874 824</b>	<b>26 572 755</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	514 779 398	528 260 159
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 5	2 447 600	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>517 226 998</b>	<b>528 260 159</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>540 101 822</b>	<b>554 832 914</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5, 8	133 744	115 603
Andre fordringer	8	7 634 960	8 639 024
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 768 704</b>	<b>8 754 627</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 464 293</b>	<b>13 309 165</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 232 997</b>	<b>22 063 792</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>565 334 819</b>	<b>576 896 706</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	14 912 000	228 153 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 912 000</b>	<b>228 153 600</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	80 806 149	
Udekket tap	7		-115 546 298
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>80 806 149</b>	<b>-115 546 298</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>95 718 149</b>	<b>112 607 302</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	461 000 000	461 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>461 000 000</b>	<b>461 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>461 000 000</b>	<b>461 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8, 8	780 567	2 829 560
Annen kortsiktig gjeld	8	7 836 103	459 844
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 616 670</b>	<b>3 289 404</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>469 616 670</b>	<b>464 289 404</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>565 334 819</b>	<b>576 896 706</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 527727

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Anne-Lise Skarsvaag  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

#### 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, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 988 832 812  
STAR PROPERTY AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		65 572 819	53 715 432
<b>Sum inntekter</b>		<b>65 572 819</b>	<b>53 715 432</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	11 969 229	13 363 998
Annen driftskostnad	3	9 598 007	7 977 938
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 567 236</b>	<b>21 341 936</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>44 005 583</b>	<b>32 373 496</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		161 093	288 740
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>161 093</b>	<b>288 740</b>
Annen finanskostnad		27 357 898	19 411 673
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 357 898</b>	<b>19 411 673</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 196 805</b>	<b>-19 122 933</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 697 931	3 029 541
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 110 847</b>	<b>10 221 022</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>13 110 847</b>	<b>10 221 022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7		10 221 022
Overføringer annen egenkapital	7	13 110 847	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 110 847</b>	<b>10 221 022</b>



Organisasjonsnr: 988 832 812  
STAR PROPERTY AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	22 874 824	26 572 755
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>22 874 824</b>	<b>26 572 755</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	514 779 398	528 260 159
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 5	2 447 600	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>517 226 998</b>	<b>528 260 159</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>540 101 822</b>	<b>554 832 914</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	5, 8	133 744	115 603
Andre fordringer	8	7 634 960	8 639 024
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 768 704</b>	<b>8 754 627</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 464 293</b>	<b>13 309 165</b>
--	--	-------------------	-------------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 232 997</b>	<b>22 063 792</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>565 334 819</b>	<b>576 896 706</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	14 912 000	228 153 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 912 000</b>	<b>228 153 600</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	80 806 149	
Udekket tap	7		-115 546 298
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>80 806 149</b>	<b>-115 546 298</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>95 718 149</b>	<b>112 607 302</b>
------------------------	--	-------------------	--------------------

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	461 000 000	461 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>461 000 000</b>	<b>461 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>461 000 000</b>	<b>461 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8, 8	780 567	2 829 560
Annen kortsiktig gjeld	8	7 836 103	459 844
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 616 670</b>	<b>3 289 404</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>469 616 670</b>	<b>464 289 404</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>565 334 819</b>	<b>576 896 706</b>



Organisasjonsnr: 988 832 812  
STAR PROPERTY AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
6

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	149120.00	100.00	14912000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Realinvest AS	74560.00	50.00%	Ordinære aksjer
E. C. Dahls Eiendom AS	74560.00	50.00%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	149120.00	100.00%

**Note**  
3

**Lønn og ytelser**

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2023. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Forvaltningshonorarer til Realinvest AS utgjorde kr 165 147 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>
-----------------	--------------	------------------



	24500.00	49400.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	27415.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	51915.00	49400.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Star Property AS

---

## Årsrapport for 2023

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter



## Star Property AS

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		65 572 819	53 715 432
Sum driftsinntekter		<u>65 572 819</u>	<u>53 715 432</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	2	11 969 229	13 363 998
Annen driftskostnad	3	9 598 007	7 977 938
Sum driftskostnader		<u>21 567 236</u>	<u>21 341 936</u>
Driftsresultat		<u>44 005 583</u>	<u>32 373 496</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		161 093	288 740
Annen finanskostnad		27 357 898	19 411 673
Netto finansposter		<u>-27 196 805</u>	<u>-19 122 933</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>16 808 778</u>	<u>13 250 563</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>3 697 931</u>	<u>3 029 541</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>13 110 847</u>	<u>10 221 022</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	13 110 847	0
Overføring udekket tap	7	0	10 221 022
Sum disponert		<u>13 110 847</u>	<u>10 221 022</u>



## Star Property AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	22 874 824	26 572 755
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	514 779 398	528 260 159
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 5	2 447 600	0
Sum varige driftsmidler		<u>517 226 998</u>	<u>528 260 159</u>
Sum anleggsmidler		<u>540 101 822</u>	<u>554 832 914</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	133 744	115 603
Andre fordringer		7 634 960	8 639 024
Sum fordringer		<u>7 768 704</u>	<u>8 754 627</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>17 464 293</u>	<u>13 309 165</u>
Sum omløpsmidler		<u>25 232 997</u>	<u>22 063 792</u>
Sum eiendeler		<u>565 334 819</u>	<u>576 896 706</u>



## Star Property AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	14 912 000	228 153 600
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	80 806 149	0
Udekket tap	7	0	-115 546 298
Sum opptjent egenkapital		<u>80 806 149</u>	<u>-115 546 298</u>
Sum egenkapital		<u>95 718 149</u>	<u>112 607 302</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	461 000 000	461 000 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	8	780 567	2 829 560
Annen kortsiktig gjeld		7 836 103	459 844
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 616 670</u>	<u>3 289 404</u>
Sum gjeld		<u>469 616 670</u>	<u>464 289 404</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>565 334 819</u>	<u>576 896 706</u>

31. desember 2023  
Trondheim, 31. januar 2024

Svein Erik Nordbotten  
Styreleder

Mona Elisabeth Hoff  
Styremedlem

Hans Døsen Hoff  
Styremedlem

Trond Fredrik Mellingsæter  
Styremedlem

Morten Lillegraven  
Daglig leder/adm. dir



## Star Property AS

### Kontantstrømoppstilling

	Note	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		16 808 778	13 250 563
Ordinære avskrivninger		11 969 229	13 363 998
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld		-2 067 134	-2 321 394
Endring i andre tidsavgrensningsposter		8 380 323	-12 524 760
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>35 091 196</u>	<u>11 768 407</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger vedr justering av mva		0	285 860
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-936 068	-12 227 422
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-936 068</u>	<u>-11 941 562</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	461 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-469 000 000
Utbetalinger av utbytte		-30 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-30 000 000</u>	<u>-8 000 000</u>
Netto endring i likvider i året		4 155 128	-8 173 155
Kontanter og bankinnskudd per. 01.01		<u>13 309 165</u>	<u>21 482 320</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>17 464 293</u>	<u>13 309 165</u>



## Star Property AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### 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 2023

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Festet tomt	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	640 324 607	4 001 548	44 242 014	688 568 169
Tilgang kjøpte driftsmidler	789 162	0	146 906	936 068
Reklassifisering driftsmidler	-2 772 293	0	2 772 293	0
Anskaffelseskost 31.12.	638 341 476	4 001 548	47 161 213	689 504 237
Akk. ord. avskrivning 01.01.	-115 323 256	-742 740	-44 242 014	-160 308 010
Årets avskrivning	-11 436 070	-61 560	-471 599	-11 969 229
Bokført verdi pr 31.12.	511 582 150	3 197 248	2 447 600	517 226 998
Årets avskrivninger	11 436 070	61 560	471 599	11 969 229
Avskrivningsplan	Saldo	Saldo	Saldo	
Avskrivningssats	1,8%	65 år	10%	

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

Inkludert i bygninger inngår anlegg under utførelse, med anskaffelseskost og bokført verdi kr. 720 783. Anlegg under utførelse er ikke avskrevet i 2023.

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

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2023. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Forvaltningshonorarer til Realinvest AS utgjorde kr 165 147 i regnskapsåret. Honoraret inkluderer også godtgjørelse til daglig leder.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023	2022
Revisjon	24 500	49 400
Annen revisjonsnær- og skattebistand	27 415	0

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Star Property AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Endring utsatt skatt	3 697 931	3 029 541
Årets totale skattekostnad	<u>3 697 931</u>	<u>3 029 541</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 <b>2023</b>	 <b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	16 808 778	13 250 563
Permanente forskjeller	0	520 080
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-8 408 821</u>	<u>-7 999 377</u>
Alminnelig inntekt	8 399 957	5 771 266
Anvendt fremførbart underskudd	<u>-8 399 957</u>	<u>-5 771 266</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 <b>2023</b>	 <b>2022</b>
Driftsmidler inkl goodwill	154 158 179	145 749 358
Akkumulert fremførbart underskudd	-258 134 650	-266 534 607
Begrensning av rentefradrag til fremføring	<u>-21 444 036</u>	<u>-21 444 036</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-125 420 507</u>	<u>-142 229 285</u>
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel (begrensning rentefradrag)	<u>-21 444 036</u>	<u>-21 444 036</u>
Sum	<u>-103 976 471</u>	<u>-120 785 249</u>
 Utsatt skattefordel (22%)	 -22 874 824	 -26 572 755

Forskjeller som ikke inngår i utsatt skattefordel er full nedskrivning av rentefradrag til fremføring pr. 31.12.2023. Det er etter beste estimat en sannsynlighetsovervekt at dette fradraget ikke vil komme til utnyttelse.

Langtidsprognosen viser at selskapet vil fortsette å levere positive resultater.

Finanskostnader er høyere i 2023 enn 2022 grunnet det høye rentenivået, det forventes et noe lavere rentenivå i årene som kommer som vil gi lavere finanskostnader. Husleieinntekter er kommet tilbake til normalnivå etter pandemien. Som følge av dette vil fremførbare underskudd bli redusert i årene som kommer.



## Star Property AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 5 - Fordringer og gjeld

<i>Pantstillelser</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Av selskapets gjeld er følgende sikret med pant	461 000 000	461 000 000
<i>Pantsatte eiendeler (bokførte verdier)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bygning	511 582 152	525 001 353

All langsiktig gjeld til kredittinstitusjon forfaller innen utløpet av desember 2024. Selskapet har ingen langsiktige fordringer.

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	149 120	100	14 912 000

Det er kun en aksjeklasse i selskapet, og alle aksjer har lik stemmerett. Selskapet eier ikke egne aksjer.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.

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

#### Note 7 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	228 153 600	-115 546 298	0	112 607 302
Nedsettelse av aksjekapital	-213 241 600	115 546 298	97 695 302	0
Ekstraordinært utbytte i løpet av året	0	0	-30 000 000	-30 000 000
Årsresultat	0	0	13 110 847	13 110 847
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>14 912 000</b>	<b>0</b>	<b>80 806 149</b>	<b>95 718 149</b>

#### Note 8 - Mellomværende med tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leverandørgjeld	70 472	22 559

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

This documents contains 9 pages before this page  
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

**Svein Erik Nordbotten**

43d7bb2d-c6b6-43ea-bee2-4ab1a3dca590 - 2024-01-31 09:55:04 UTC +02:00  
BankID - b1cdc802-45ce-4247-8fcd-552cf3f80f8b - NO

**Trond Fredrik Mellingsæter**

4913b51a-d686-4a54-80b9-a046b5f016b8 - 2024-01-31 09:57:55 UTC +02:00  
BankID - bbddc964-4436-40b9-be4c-e8738a55fe0e - NO

**Hans Døsen Hoff**

a401d0cb-891f-42b6-88bc-94f82cab1e01 - 2024-01-31 10:41:09 UTC +02:00  
BankID - 6b51995e-9531-4899-bc9b-428d7943ad89 - NO

**Morten Lillegraven**

8a120ba9-b43f-4c1a-9d14-4fff3ee45a61 - 2024-01-31 11:15:52 UTC +02:00  
BankID - 20e1a2ca-752b-401d-afe5-62dccbbd0ae0 - NO

**Mona Elisabeth Hoff**

fad8d590-a9f6-4cdc-a8dc-e050868935a7 - 2024-02-01 12:24:31 UTC +02:00  
BankID - db0fd548-25c5-49e2-bc2e-ed3fd1c017dc - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmapreteringsrätt  
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/e99f4f0d-9333-4b5d-add4-a245ca019023>

 visma sign  
www.vismasign.com



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirseneteret, 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 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 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. 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 , 7. februar 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Pemneo document key: 252YZ-I2BFM-A1782-2T4YO-5XD5O-4PCFN



## 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: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-07 14:25:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2S2YZ-I2BFM-AY782-2T4YO-5XD5O-4PCFN

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>