



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 897 044
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIRKELTOMTEN II 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: Annlaug Kjøberg Tolo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2024

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, 04.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	37 449 441	35 895 434
Annen driftsinntekt	2	322 053	166 506
Sum inntekter		37 771 494	36 061 940
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	10 265 268	10 288 338
Annen driftskostnad	4	7 809 492	5 411 814
Sum kostnader		18 074 760	15 700 152
Driftsresultat		19 696 734	20 361 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	414 946	80 471
Sum finansinntekter		414 946	80 471
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	12 786 237	10 706 036
Annen rentekostnad		3 451	1 883
Annen finanskostnad		2 538	1 965
Sum finanskostnader		12 792 227	10 709 883
Netto finans		-12 377 281	-10 629 412
Ordinært resultat før skattekostnad		7 319 454	9 732 375
Skattekostnad	6	1 610 280	2 141 122
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 709 174	7 591 253
Årsresultat		5 709 174	7 591 253
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 709 174	7 591 253
Totalresultat		5 709 174	7 591 253
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		5 709 174	8 712 142



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overført fra annen egenkapital			-1 120 889
Sum overføringer og disponeringer	7	5 709 174	7 591 253



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	263 754 178	272 617 951
Sum varige driftsmidler		263 754 178	272 617 951
Sum anleggsmidler		263 754 178	272 617 951
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		124 692	
Andre kortsiktige fordringer		367 490	272 466
Konsernfordringer	5	9 373 363	5 763 690
Sum fordringer		9 865 545	6 036 155
Sum omløpsmidler		9 865 545	6 036 155
SUM EIENDELER		273 619 723	278 654 106
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	3 038 000	3 038 000
Overkurs	7	3 050 000	3 050 000
Annen innskutt egenkapital	7	21 707 017	21 707 017
Sum innskutt egenkapital		27 795 017	27 795 017
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	84 095	84 095
Sum opptjent egenkapital		84 095	84 095



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		27 879 112	27 879 112
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	3 519 786	4 231 835
Sum avsetninger for forpliktelser		3 519 786	4 231 835
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	234 000 000	234 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		234 000 000	234 000 000
Sum langsiktig gjeld		237 519 786	238 231 835
Kortsiktig gjeld			
Utbytte	5	8 031 503	11 507 874
Kortsiktig konserngjeld	5	54 901	10 903
Annen kortsiktig gjeld		134 421	1 024 382
Sum kortsiktig gjeld		8 220 825	12 543 159
Sum gjeld		245 740 611	250 774 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		273 619 723	278 654 106



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 323671

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 897 044
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SIRKELTOMTEN II 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: Annlaug Kjoberg Tolo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

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, 11.03.2024



Organisasjonsnr: 980 897 044
SIRKELTOMTEN II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	37 449 441	35 895 434
Annen driftsinntekt	2	322 053	166 506
Sum inntekter		37 771 494	36 061 940
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	10 265 268	10 288 338
Annen driftskostnad	4	7 809 492	5 411 814
Sum kostnader		18 074 760	15 700 152
Driftsresultat		19 696 734	20 361 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	414 946	80 471
Sum finansinntekter		414 946	80 471
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	12 786 237	10 706 036
Annen rentekostnad		3 451	1 883
Annen finanskostnad		2 538	1 965
Sum finanskostnader		12 792 227	10 709 883
Netto finans		-12 377 281	-10 629 412
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	6	1 610 280	2 141 122
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 709 174	7 591 253
Årsresultat		5 709 174	7 591 253
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 709 174	7 591 253
Totalresultat		5 709 174	7 591 253
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		5 709 174	8 712 142
Overført fra annen egenkapital			-1 120 889
Sum overføringer og disponeringer	7	5 709 174	7 591 253



Organisasjonsnr: 980 897 044
SIRKELTOMTEN II AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	263 754 178	272 617 951
Sum varige driftsmidler		263 754 178	272 617 951
Sum anleggsmidler		263 754 178	272 617 951
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		124 692	
Andre kortsiktige fordringer		367 490	272 466
Konsernfordringer	5	9 373 363	5 763 690
Sum fordringer		9 865 545	6 036 155
Sum omløpsmidler		9 865 545	6 036 155
SUM EIENDELER		273 619 723	278 654 106
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	3 038 000	3 038 000
Overkurs	7	3 050 000	3 050 000
Annen innskutt egenkapital	7	21 707 017	21 707 017
Sum innskutt egenkapital		27 795 017	27 795 017
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	84 095	84 095
Sum opptjent egenkapital		84 095	84 095
Sum egenkapital		27 879 112	27 879 112
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	3 519 786	4 231 835
Sum avsetninger for forpliktelser		3 519 786	4 231 835
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	234 000 000	234 000 000



Sum annen langsiktig gjeld		234 000 000	234 000 000
Sum langsiktig gjeld		237 519 786	238 231 835
Kortsiktig gjeld			
Utbytte	5	8 031 503	11 507 874
Kortsiktig konserngjeld	5	54 901	10 903
Annen kortsiktig gjeld		134 421	1 024 382
Sum kortsiktig gjeld		8 220 825	12 543 159
Sum gjeld		245 740 611	250 774 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		273 619 723	278 654 106



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.

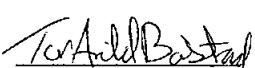
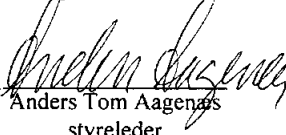



Resultatregnskap			
Sirkeltomten II AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter	2	37 449 441	35 895 434
Annen driftsinntekt	2	322 053	166 506
Sum driftsinntekter		37 771 494	36 061 940
Avskrivning på varige driftsmidler	3	10 265 268	10 288 338
Annen driftskostnad	4	7 809 492	5 411 814
Sum driftskostnader		18 074 760	15 700 152
Driftsresultat		19 696 734	20 361 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	414 946	80 471
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	12 786 237	10 706 036
Annen rentekostnad		3 451	1 883
Annen finanskostnad		2 538	1 965
Resultat av finansposter		-12 377 281	-10 629 412
Resultat før skattekostnad		7 319 454	9 732 375
Skattekostnad	6	1 610 280	2 141 122
Resultat		5 709 174	7 591 253
Årsresultat		5 709 174	7 591 253
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt		-2 524 538	-1 200 000
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		8 233 712	9 912 142
Overført fra annen egenkapital		0	1 120 889
Sum overføringer	7	5 709 174	7 591 253



Balanse			
Sirkeltomten II AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	263 754 178	272 617 951
Sum varige driftsmidler		263 754 178	272 617 951
Sum anleggsmidler		263 754 178	272 617 951
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		124 692	0
Andre kortsiktige fordringer		367 490	272 466
Fordring på selskap i samme konsern	5	9 373 363	5 763 690
Sum fordringer		9 865 545	6 036 155
Sum omløpsmidler		9 865 545	6 036 155
Sum eiendeler		273 619 723	278 654 106



Balanse			
Sirkeltoften II AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	3 038 000	3 038 000
Overkurs	7	3 050 000	3 050 000
Annen innskutt egenkapital	7	21 707 017	21 707 017
Sum innskutt egenkapital		27 795 017	27 795 017
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	84 095	84 095
Sum opptjent egenkapital		84 095	84 095
Sum egenkapital		27 879 112	27 879 112
Gjeld			
Utsatt skatt	6	3 519 786	4 231 835
Sum avsetning for forpliktelser		3 519 786	4 231 835
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	234 000 000	234 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		234 000 000	234 000 000
Kortsiktig gjeld			
Avsatt konsernbidrag	5	8 031 503	11 507 874
Gjeld til selskap i samme konsern	5	54 901	10 903
Annen kortsiktig gjeld		134 421	1 024 382
Sum kortsiktig gjeld		8 220 825	12 543 159
Sum gjeld		245 740 611	250 774 994
Sum egenkapital og gjeld		273 619 723	278 654 106
Bergen, 07.02.2024,			
 Tor Arild Bolstad styremedlem	 Anders Tom Aagenæs styreleder	 Ole-Christian Knudsen styremedlem/daglig leder	
Sirkeltoften 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 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 (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 Varige driftsmidler

	Prosjekter Pågår	Tomt	Teknisk	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	5 452 380	12 931 442	94 591 071	276 828 205	389 803 099
Tilgang i året	1 258 820	0	0	142 676	1 401 496
Anskaffelseskost 31.12.	6 711 200	12 931 442	94 591 071	276 970 881	391 204 595
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-53 824 741	-63 360 407	-117 185 149
Årets avskrivninger	0	0	-4 736 076	-5 529 192	-10 265 268
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-58 560 817	-68 889 599	-127 450 417
Bokført verdi 31.12.	6 711 200	12 931 442	36 030 253	208 081 282	263 754 178

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.

Side 6



Sirkeltomten II 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	18 109	18 109
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	18 109	18 109

Note 5 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 2023

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2023	2022
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	15 999 028	19 301 372
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	0	-65 757
Grunnlag for utsatt skatt	15 999 028	19 235 615
Utsatt skatt (22%)	3 519 786	4 231 835
Utsatt skatt i balansen	3 519 786	4 231 835

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad	7 319 454	9 732 375
Endring i midlertidige resultatforskjeller	3 236 587	2 975 499
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	10 556 041	12 707 874
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-10 556 041	-12 707 874
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Skatt av avgitt konsernbidrag	2 322 329	2 795 732
Endring i utsatt skatt (22%)	-712 049	-654 610
Skattekostnad	1 610 280	2 141 122

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	2 322 329	2 795 732
Skattevirkning av konsernbidrag	-2 322 329	-2 795 732
Betalbar skatt i balansen	0	0



Sirkeltomten II AS

Noter til regnskapet 2023

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	3 038 000	3 050 000	21 707 017	84 095	27 879 112
Årets resultat	0	0	0	5 709 174	5 709 174
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	0	-8 233 712	-8 233 712
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	0	2 524 538	2 524 538
Egenkapital 31.12	3 038 000	3 050 000	21 707 017	84 095	27 879 112

Note 8 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.



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 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 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 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Penneo document key: DQUH5-ASS6F-GOGDO-1AP26-11MWU-YWQTM



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: 147.161.xxx.xxx

2024-02-06 10:07:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DQUH5-AS56F-GOGDO-1AP26-11MMWU-YWQTM

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>