



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

### Konsern

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| Morselskap i konsern: | Nei |
|-----------------------|-----|

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

|  |                     |
|--|---------------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Anne-Lise Skarsvaag |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet:  | 03.02.2023          |

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.06.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                    |                    |
| Annen driftsinntekt                          |      | 53 715 432         | 36 895 123         |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>53 715 432</b>  | <b>36 895 123</b>  |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                    |                    |
| Avskrivning                                  | 4    | 13 363 998         | 15 447 077         |
| Annen driftskostnad                          | 2    | 7 977 938          | 7 610 701          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>21 341 936</b>  | <b>23 057 778</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>32 373 496</b>  | <b>13 837 345</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                    |                    |
| Annen finansinntekt                          |      | 288 740            | 50 707             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>288 740</b>     | <b>50 707</b>      |
| Annen finanskostnad                          |      | 19 411 673         | 18 868 897         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>19 411 673</b>  | <b>18 868 897</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-19 122 933</b> | <b>-18 818 190</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>13 250 563</b>  | <b>-4 980 845</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 3    | 3 029 541          | -952 268           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>10 221 022</b>  | <b>-4 028 577</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>10 221 022</b>  | <b>-4 028 577</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                    |                    |
| Udekket tap                                  | 6    | 10 221 022         | -4 028 577         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>10 221 022</b>  | <b>-4 028 577</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                       | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                         |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                               |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                      |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                                | 3    | 26 572 755         | 29 602 296         |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                  |      | <b>26 572 755</b>  | <b>29 602 296</b>  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                         |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom            | 4, 7 | 528 260 159        | 527 756 643        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 4, 7 |                    | 1 925 952          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     |      | <b>528 260 159</b> | <b>529 682 595</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                           |      | <b>554 832 914</b> | <b>559 284 891</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                       |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                                  |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                    | 7    | 115 603            | 153 158            |
| Andre fordringer                                   |      | 8 639 024          |                    |
| <b>Sum fordringer</b>                              |      | <b>8 754 627</b>   | <b>153 158</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>         |      |                    |                    |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      | <b>13 309 165</b>  | <b>21 482 320</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                            |      | <b>22 063 792</b>  | <b>21 635 478</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                               |      | <b>576 896 706</b> | <b>580 920 369</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>              |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                        |      |                    |                    |
| Aksjekapital                                       | 5, 6 | 228 153 600        | 228 153 600        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                    |      | <b>228 153 600</b> | <b>228 153 600</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2022                | 2021                |
|-----------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                     |                     |
| Udekket tap                       | 6    | -115 546 298        | -125 767 321        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-115 546 298</b> | <b>-125 767 321</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>112 607 302</b>  | <b>102 386 279</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                     |                     |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                     |                     |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                     |                     |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 7    | 461 000 000         | 469 000 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>461 000 000</b>  | <b>469 000 000</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>461 000 000</b>  | <b>469 000 000</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                     |                     |
| Leverandørgjeld                   | 8    | 2 829 560           | 5 188 510           |
| Skyldige offentlige avgifter      |      |                     | 1 610 442           |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 459 844             | 2 735 138           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>3 289 404</b>    | <b>9 534 090</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>464 289 404</b>  | <b>478 534 090</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>576 896 706</b>  | <b>580 920 369</b>  |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 447250

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Anne-Lise Skarsvaag  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.02.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 988 832 812  
STAR PROPERTY AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                    |                    |
| Annen driftsinntekt                          |      | 53 715 432         | 36 895 123         |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>53 715 432</b>  | <b>36 895 123</b>  |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                    |                    |
| Avskrivning                                  | 4    | 13 363 998         | 15 447 077         |
| Annen driftskostnad                          | 2    | 7 977 938          | 7 610 701          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>21 341 936</b>  | <b>23 057 778</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>32 373 496</b>  | <b>13 837 345</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                    |                    |
| Annen finansinntekt                          |      | 288 740            | 50 707             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>288 740</b>     | <b>50 707</b>      |
| Annen finanskostnad                          |      | 19 411 673         | 18 868 897         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>19 411 673</b>  | <b>18 868 897</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-19 122 933</b> | <b>-18 818 190</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      |                    |                    |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 3    | 3 029 541          | -952 268           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>10 221 022</b>  | <b>-4 028 577</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>10 221 022</b>  | <b>-4 028 577</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                    |                    |
| Udekket tap                                  | 6    | 10 221 022         | -4 028 577         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>10 221 022</b>  | <b>-4 028 577</b>  |



Organisasjonsnr: 988 832 812  
STAR PROPERTY AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 26 572 755 29 602 296  
Sum immaterielle eiendeler 26 572 755 29 602 296

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4, 7 528 260 159 527 756 643  
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol 4, 7 1 925 952  
Sum varige driftsmidler 528 260 159 529 682 595

Sum anleggsmidler 554 832 914 559 284 891

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 7 115 603 153 158  
Andre fordringer 8 639 024  
Sum fordringer 8 754 627 153 158

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 13 309 165 21 482 320

Sum omløpsmidler 22 063 792 21 635 478

**SUM EIENDELER 576 896 706 580 920 369**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 6 228 153 600 228 153 600  
Sum innskutt egenkapital 228 153 600 228 153 600

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap 6 -115 546 298 -125 767 321  
Sum opptjent egenkapital -115 546 298 -125 767 321

Sum egenkapital 112 607 302 102 386 279

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld



|                                   |   |                    |                    |
|-----------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |   |                    |                    |
| Gjeld til                         |   |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 7 | 461 000 000        | 469 000 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |   | <b>461 000 000</b> | <b>469 000 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |   | <b>461 000 000</b> | <b>469 000 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |   |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   | 8 | 2 829 560          | 5 188 510          |
| Skyldige offentlige avgifter      |   |                    | 1 610 442          |
| Annen kortsiktig gjeld            |   | 459 844            | 2 735 138          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |   | <b>3 289 404</b>   | <b>9 534 090</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |   | <b>464 289 404</b> | <b>478 534 090</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |   | <b>576 896 706</b> | <b>580 920 369</b> |



Organisasjonsnr: 988 832 812  
STAR PROPERTY AS

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

**Note**  
5

**Antall aksjer og aksjeeiere**

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer    | 149120.00          | 1530.00          | 228153600.00         |

  

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

  

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

**Note**  
2

**Lønn og ytelser**

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2022. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Forvaltningshonorarer til Realinvest AS utgjorde kr 153 525 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> |
|-----------------|--------------|------------------|
|-----------------|--------------|------------------|



49400.00 49500.00

Andre tjenester Årets Fjorårets  
35750.00

Sum godtgjørelse til revisor Årets Fjorårets  
49400.00 85250.00

## 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



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Star Property AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Star Property AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

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

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

Trondheim, 24. januar 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo dokumentnøgle: AEF1NZ-U0LWY-L18D-PUU0M-BSOP6-KYTHN



# 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: 145.62.xxx.xxx

2023-01-24 08:22:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AETNZ-UOLWY-LJ18D-PUUOM-BSOP6-KVTHN

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>



Star Property AS

---

## Årsrapport for 2022

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter



## Star Property AS

### Resultatregnskap

|   | Note | 2022        | 2021        |
|---|------|-------------|-------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                    |      |             |             |
| Annen driftsinntekt                       |      | 53 715 432  | 36 895 123  |
| <b>Driftskostnader</b>                    |      |             |             |
| Avskrivning                               | 4    | 13 363 998  | 15 447 077  |
| Annen driftskostnad                       | 2    | 7 977 938   | 7 610 701   |
| Sum driftskostnader                       |      | 21 341 936  | 23 057 778  |
| Driftsresultat                            |      | 32 373 496  | 13 837 345  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |             |             |
| Annen finansinntekt                       |      | 288 740     | 50 707      |
| Annen finanskostnad                       |      | 19 411 673  | 18 868 897  |
| Netto finansposter                        |      | -19 122 933 | -18 818 190 |
| Ordinært resultat før skattekostnad       |      | 13 250 563  | -4 980 845  |
| Skattekostnad på ordinært resultat        | 3    | 3 029 541   | -952 268    |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | 10 221 022  | -4 028 577  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |             |             |
| Overføring udekket tap                    | 6    | 10 221 022  | -4 028 577  |



## Star Property AS

### Balanse pr. 31. desember

|  | Note | 2022        | 2021        |
|--|------|-------------|-------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                               |      |             |             |
| <i>Immaterielle eiendeler</i>                      |      |             |             |
| Utsatt skattefordel                                | 3    | 26 572 755  | 29 602 296  |
| Sum immaterielle eiendeler                         |      | 26 572 755  | 29 602 296  |
| <i>Varige driftsmidler</i>                         |      |             |             |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom            | 4, 7 | 528 260 159 | 527 756 643 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 4, 7 | 0           | 1 925 952   |
| Sum varige driftsmidler                            |      | 528 260 159 | 529 682 595 |
| Sum anleggsmidler                                  |      | 554 832 914 | 559 284 891 |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |      |             |             |
| <i>Fordringer</i>                                  |      |             |             |
| Kundefordringer                                    | 7    | 115 603     | 153 158     |
| Andre fordringer                                   |      | 8 639 024   | 0           |
| Sum fordringer                                     |      | 8 754 627   | 153 158     |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                |      | 13 309 165  | 21 482 320  |
| Sum omløpsmidler                                   |      | 22 063 792  | 21 635 478  |
| Sum eiendeler                                      |      | 576 896 706 | 580 920 369 |



## Star Property AS

### Balanse pr. 31. desember

|                                | Note | 2022         | 2021         |
|--------------------------------|------|--------------|--------------|
| <b>Egenkapital</b>             |      |              |              |
| <i>Innskutt egenkapital</i>    |      |              |              |
| Aksjekapital                   | 5, 6 | 228 153 600  | 228 153 600  |
| Sum innskutt egenkapital       |      | 228 153 600  | 228 153 600  |
| <i>Opptjent egenkapital</i>    |      |              |              |
| Udekket tap                    | 6    | -115 546 298 | -125 767 321 |
| Sum opptjent egenkapital       |      | -115 546 298 | -125 767 321 |
| Sum egenkapital                |      | 112 607 302  | 102 386 279  |
| <b>Gjeld</b>                   |      |              |              |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i>  |      |              |              |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7    | 461 000 000  | 469 000 000  |
| Sum annen langsiktig gjeld     |      | 461 000 000  | 469 000 000  |
| <i>Kortsiktig gjeld</i>        |      |              |              |
| Leverandørgjeld                | 8    | 2 829 560    | 5 188 510    |
| Skyldige offentlige avgifter   |      | 0            | 1 610 442    |
| Annen kortsiktig gjeld         |      | 459 844      | 2 735 138    |
| Sum kortsiktig gjeld           |      | 3 289 404    | 9 534 090    |
| Sum gjeld                      |      | 464 289 404  | 478 534 090  |
| Sum egenkapital og gjeld       |      | 576 896 706  | 580 920 369  |

31. desember 2022  
Trondheim, 20. januar 2023

Svein Erik Nordbotten  
Styreleder

Mona Elisabeth Hoff  
Styremedlem

Hans Døsen Hoff  
Styremedlem

Trond Fredrik Mellingsæter  
Styremedlem

Morten Lillegraven  
Daglig leder



## Star Property AS

### Kontantstrømoppstilling

|  | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b> |      |                    |                    |
| Resultat før skattekostnad                           |      | 13 250 563         | -4 980 845         |
| Ordinære avskrivninger                               |      | 13 363 998         | 15 447 077         |
| Endring i kundefordringer og leverandørgjeld         |      | -2 321 394         | -1 877 300         |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter               |      | -12 524 760        | 68 368             |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter     |      | <u>11 768 407</u>  | <u>8 657 300</u>   |
| <b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>   |      |                    |                    |
| Innbetalinger vedr justering av mva                  |      | 285 860            | 285 860            |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler         |      | -12 227 422        | -14 291 411        |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter       |      | <u>-11 941 562</u> | <u>-14 005 551</u> |
| <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>  |      |                    |                    |
| Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld        |      | 461 000 000        | 25 000 000         |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld     |      | -469 000 000       | -14 750 000        |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter      |      | <u>-8 000 000</u>  | <u>10 250 000</u>  |
| Netto endring i likvider i året                      |      | -8 173 155         | 4 901 749          |
| Kontanter og bankinnskudd per 01.01                  |      | <u>21 482 320</u>  | <u>16 580 571</u>  |
| Kontanter og bankinnskudd per. 31.12                 |      | <u>13 309 165</u>  | <u>21 482 320</u>  |



## Star Property AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### 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.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2022. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Forvaltningshonorarer til Realinvest AS utgjorde kr 153 525 i regnskapsåret. Honoraret inkluderer også godtgjørelse til daglig leder.



## Star Property AS

### Noter til regnskapet for 2022

| <i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i> | 2022   | 2021   |
|---|--------|--------|
| Revisjon  | 49 400 | 49 500 |
| Annen revisjonsnær- og skattebistand                    | 0      | 35 750 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

### Note 3 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | 2022      | 2021     |
|---|-----------|----------|
| Endring utsatt skatt                        | 3 029 541 | -952 268 |
| Årets totale skattekostnad                  | 3 029 541 | -952 268 |

| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2022       | 2021        |
|---|------------|-------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad       | 13 250 563 | -4 980 845  |
| Permanente forskjeller                    | 520 080    | 0           |
| Endring i midlertidige forskjeller        | -7 999 377 | -6 587 400  |
| Alminnelig inntekt                        | 5 771 266  | -11 568 245 |
| Avskåret rentefradrag til fremføring      | 0          | 652 352     |
| Anvendt fremførbart underskudd            | -5 771 266 | 0           |
| Årets skattegrunnlag                      | 0          | -10 915 893 |

| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>                                       | 2022         | 2021         |
|---|--------------|--------------|
| Driftsmidler inkl goodwill  | 145 749 358  | 137 749 980  |
| Akkumulert fremførbart underskudd   | -266 534 607 | -272 305 871 |
| Begrensning av rentefradrag til fremføring  | -21 444 036  | -21 444 036  |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12   | -142 229 285 | -155 999 927 |
| Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel (begrensning rentefradrag) | -21 444 036  | -21 444 036  |
| Sum   | -120 785 249 | -134 555 891 |
| Utsatt skattefordel (22%)   | -26 572 755  | -29 602 296  |

Forskjeller som ikke inngår i utsatt skattefordel er full nedskrivning av rentefradrag til fremføring pr. 31.12.2022. 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 redusert grunnet utløp av av rentebindingsavtaler (swap), samt 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 2022

#### Note 4 - Varige driftsmidler

|                              | Bygninger    | Festet tomt | Driftsløsøre,<br>inventar o.l. | Sum          |
|------------------------------|--------------|-------------|--------------------------------|--------------|
| Anskaffelseskost 01.01.      | 628 383 046  | 4 001 548   | 44 242 014                     | 676 626 608  |
| Tilgang kjøpte driftsmidler  | 12 227 421   | 0           | 0                              | 12 227 421   |
| Avgang solgte driftsmidler   | -285 860     | 0           | 0                              | -285 860     |
| Anskaffelseskost 31.12.      | 640 324 607  | 4 001 548   | 44 242 014                     | 688 568 169  |
| Akk. ord. avskrivning 01.01. | -103 946 772 | -681 178    | -42 316 062                    | -146 944 012 |
| Årets avskrivning            | -11 376 484  | -61 562     | -1 925 952                     | -13 363 998  |
| Bokført verdi pr 31.12.      | 525 001 351  | 3 258 808   | 0                              | 528 260 159  |
| Årets avskrivninger          | 11 376 484   | 61 562      | 1 925 952                      | 13 363 998   |
| Avskrivningsplan             | Lineær       | Lineær      | Lineær                         |              |
| Avskrivningssats             | 1,8%         | 65 år       | 10%                            |              |

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

Inkludert i bygninger inngår anlegg under utførelse, med anskaffelseskost og bokført verdi kr. 44 036. Anlegg under utførelse er ikke avskrevet i 2022.

#### Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

|                 | Antall  | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|---------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 149 120 | 1 530     | 228 153 600 |

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.

|                       | Ordinære<br>aksjer | Eier-<br>andel |
|-----------------------|--------------------|----------------|
| Realinvest AS         | 74 560             | 50 %           |
| E.C. Dahls Eiendom AS | 74 560             | 50 %           |
| Sum                   | 149 120            | 100 %          |



## Star Property AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 6 - Egenkapital

|                    | Aksjekapital | Udekket tap  | Sum         |
|--------------------|--------------|--------------|-------------|
| Egenkapital 01.01. | 228 153 600  | -125 767 321 | 102 386 279 |
| Årsresultat        | 0            | 10 221 023   | 10 221 023  |
| Egenkapital 31.12. | 228 153 600  | -115 546 298 | 112 607 302 |

#### Note 7 - Fordringer og gjeld

| <i>Pantstillelser</i>                           | 2022        | 2021        |
|---|-------------|-------------|
| Av selskapets gjeld er følgende sikret med pant | 461 000 000 | 469 000 000 |
| <i>Pantsatte eiendeler (bokførte verdier)</i>   | 2022        | 2021        |
| Bygning   | 525 001 353 | 524 436 275 |
| Festerett til tomteeiendom                      | 0           | 3 320 368   |
| Driftstilbehør, inventar o.l.                   | 0           | 1 925 952   |
| Kundefordringer                                 | 0           | 153 158     |
| Sum   | 525 001 353 | 529 835 753 |

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

#### Note 8 - Mellomværende med tilknyttet selskap

| <i>Gjeld</i>    | 2022   | 2021   |
|-----------------|--------|--------|
| Leverandørgjeld | 22 559 | 20 446 |

#### Note 9 - Fortsatt drift

Årene med Covid-19-pandemien har resultert i lavere reiseaktivitet i samfunnet med lavere belegg på hotellet som en følgekonsjens. Deler av husleien er omsetningsbasert og har dermed gitt selskapet lavere husleieinntekter. Året 2022 viser at belegget på hotellet er tilbake og prognose for kommende år viser positivt resultat før skatt.

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

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

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

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

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

**Trond Fredrik Mellingsæter**

18194546462463536746069-0281-001014-010-0000  
Barn D: 68160000000000000000000000000000

**Svein Erik Nordbotten**

18194546462463536746069-0281-001014-010-0000  
Barn D: 68160000000000000000000000000000

**Mona Elsebeth Hoff**

18194546462463536746069-0281-001014-010-0000  
Barn D: 68160000000000000000000000000000

**Hans Deeen Hoff**

18194546462463536746069-0281-001014-010-0000  
Barn D: 68160000000000000000000000000000

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
fyrmatckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/94567524-2832-4282-b962-9e382e83ec06>

visma sign  
www.vismasign.com

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

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

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

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

**Morten Lillegraven**

84515e31-2be2-443c-8cdd-a3633cb6ed2d - 2023-01-23 15:16:37 UTC +02:00  
BankID - d5b62456-0f42-437b-aa2c-182842cdb40f - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
fimateckningsrätt  
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/9ef77124-2932-4c82-a982-e38268bcd0e6>

 **visma sign**  
www.vismasign.com