



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 407 389  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RETAIL OFFICE STAVANGER AS  
Forretningsadresse: Kirkegata 2  
4006 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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 Kristine Waage  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 07.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 030 249	6 252 264
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 030 249</b>	<b>6 252 264</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	8 629 640	7 467 967
Avskrivning driftsmidler	3	52 650	45 872
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		4 581 513	4 424 813
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 263 803</b>	<b>11 938 652</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 233 554</b>	<b>-5 686 387</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		26 001 152	222 762
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		30 400 736	32 175 837
Annen renteinntekt		47 388	350 501
Annen finansinntekt			387 106
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 449 276</b>	<b>33 136 206</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 465 671	1 711 464
Annen rentekostnad		24 403 476	27 529 734
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 869 147</b>	<b>29 241 198</b>
<b>Netto finans</b>		<b>29 580 129</b>	<b>3 895 008</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>20 346 575</b>	<b>-1 791 379</b>
Skattekostnad på resultat	4	-680 857	-369 413
<b>Årsresultat</b>	5	<b>21 027 432</b>	<b>-1 421 966</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>21 027 432</b>	<b>-1 421 966</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>21 027 432</b>	<b>-1 421 966</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs	5		-30 741 763
Avgitt konsernbidrag	5		30 000 000
Udekket tap	5	21 027 432	
Overført fra overkurs	5		
Overført fra annen egenkapital	5		-680 204
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>21 027 432</b>	<b>-1 421 966</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	5 663 143	4 982 286
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 663 143</b>	<b>4 982 286</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	102 055	103 870
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>102 055</b>	<b>103 870</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	0	
Investering i annet foretak i samme konsern	6, 7	375 385 359	382 361 437
Lån til foretak i samme konsern		424 582 914	512 498 405
Investeringer i tilknyttet selskap	6	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 000 000	5 163 226
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>804 983 273</b>	<b>900 038 068</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>810 748 470</b>	<b>905 124 224</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		119 048	78 094
Kundefordringer konsern		635 441	932 917
Andre kortsiktige fordringer		523 726	671 763
Konsernfordringer		57 504 297	1 080 958
<b>Sum fordringer</b>		<b>58 782 512</b>	<b>2 763 733</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	38 437 905	2 772 185
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>38 437 905</b>	<b>2 772 185</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>97 220 417</b>	<b>5 535 918</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>907 968 887</b>	<b>910 660 142</b>
 <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	7 500 000	7 500 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	373 570 763	373 570 763
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>381 070 763</b>	<b>381 070 763</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	21 027 432	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 027 432</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>402 098 196</b>	<b>381 070 763</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	440 193 047	490 711 116
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>440 193 047</b>	<b>490 711 116</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>440 193 047</b>	<b>490 711 116</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 155 648	520 656
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		2 079 253	640 938



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kortsiktig konserngjeld		56 493 788	30 380 692
Annen kortsiktig gjeld		5 948 956	7 335 976
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 677 644</b>	<b>38 878 263</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>505 870 691</b>	<b>529 589 379</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>907 968 887</b>	<b>910 660 142</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 376454

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 914 407 389  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RETAIL OFFICE STAVANGER AS  
Forretningsadresse: Kirkegata 2  
4006 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Anne Kristine Waage  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2026

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert.  
Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett  
rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending  
i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent,  
er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 06.05.2026

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 914 407 389  
RETAIL OFFICE STAVANGER AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 030 249	6 252 264
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 030 249</b>	<b>6 252 264</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	8 629 640	7 467 967
Avskrivning driftsmidler	3	52 650	45 872
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		4 581 513	4 424 813
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 263 803</b>	<b>11 938 652</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 233 554</b>	<b>-5 686 387</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		26 001 152	222 762
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		30 400 736	32 175 837
Annen renteinntekt		47 388	350 501
Annen finansinntekt			387 106
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 449 276</b>	<b>33 136 206</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 465 671	1 711 464
Annen rentekostnad		24 403 476	27 529 734
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 869 147</b>	<b>29 241 198</b>
<b>Netto finans</b>		<b>29 580 129</b>	<b>3 895 008</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>20 346 575</b>	<b>-1 791 379</b>
Skattekostnad på resultat	4	-680 857	-369 413
<b>Årsresultat</b>	5	<b>21 027 432</b>	<b>-1 421 966</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>21 027 432</b>	<b>-1 421 966</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>21 027 432</b>	<b>-1 421 966</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs	5		-30 741 763
Avgitt konsernbidrag	5		30 000 000
Udekket tap	5	21 027 432	
Overført fra overkurs	5		



Overført fra annen egenkapital	5		-680 204
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>21 027 432</b>	<b>-1 421 966</b>



Organisasjonsnr: 914 407 389  
RETAIL OFFICE STAVANGER AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	5 663 143	4 982 286
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 663 143</b>	<b>4 982 286</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	102 055	103 870
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>102 055</b>	<b>103 870</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	0	
Investering i annet foretak i samme konsern	6, 7	375 385 359	382 361 437
Lån til foretak i samme konsern		424 582 914	512 498 405
Investeringer i tilknyttet selskap	6	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 000 000	5 163 226
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>804 983 273</b>	<b>900 038 068</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>810 748 470</b>	<b>905 124 224</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		119 048	78 094
Kundefordringer konsern		635 441	932 917
Andre kortsiktige fordringer		523 726	671 763
Konsernfordringer		57 504 297	1 080 958
<b>Sum fordringer</b>		<b>58 782 512</b>	<b>2 763 733</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	38 437 905	2 772 185
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>38 437 905</b>	<b>2 772 185</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>97 220 417</b>	<b>5 535 918</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>907 968 887</b>	<b>910 660 142</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	7 500 000	7 500 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	373 570 763	373 570 763
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>381 070 763</b>	<b>381 070 763</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	21 027 432	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 027 432</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>402 098 196</b>	<b>381 070 763</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	440 193 047	490 711 116
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>440 193 047</b>	<b>490 711 116</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>440 193 047</b>	<b>490 711 116</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 155 648	520 656
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		2 079 253	640 938
Kortsiktig konserngjeld		56 493 788	30 380 692
Annen kortsiktig gjeld		5 948 956	7 335 976
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 677 644</b>	<b>38 878 263</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>505 870 691</b>	<b>529 589 379</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>907 968 887</b>	<b>910 660 142</b>



Organisasjonsnr: 914 407 389  
RETAIL OFFICE STAVANGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
6.00



# Årsregnskap 2025

## Retail Office Stavanger AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 914 407 389



## Resultatregnskap

Retail Office Stavanger AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		4 030 249	6 252 264
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 030 249</b>	<b>6 252 264</b>
Lønnskostnad	2	8 629 640	7 467 967
Avskrivning driftsmidler	3	52 650	45 872
Annen driftskostnad		4 581 513	4 424 813
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>13 263 803</b>	<b>11 938 652</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 233 554</b>	<b>-5 686 387</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		26 001 152	222 762
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		30 400 736	32 175 837
Annen renteinntekt		47 388	350 501
Annen finansinntekt		0	387 106
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 465 671	1 711 464
Annen rentekostnad		24 403 476	27 529 734
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>29 580 129</b>	<b>3 895 008</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>20 346 575</b>	<b>-1 791 379</b>
Skattekostnad på resultat	4	-680 857	-369 413
<b>Resultat</b>		<b>21 027 432</b>	<b>-1 421 966</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>21 027 432</b>	<b>-1 421 966</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag til datter	5	0	30 000 000
Overført fra overkurs	5	0	30 741 763
Overført til annen egenkapital	5	21 027 432	0
Overført fra annen egenkapital	5	0	680 204
<b>Sum overføringer</b>		<b>21 027 432</b>	<b>-1 421 966</b>



### Balanse

Retail Office Stavanger AS

Eiendeler	Note	2025	2024
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	5 663 143	4 982 286
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 663 143</b>	<b>4 982 286</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	102 055	103 870
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>102 055</b>	<b>103 870</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	6, 7	375 385 359	382 361 437
Lån til foretak i samme konsern		424 582 914	512 498 405
Investeringer i tilknyttet selskap	6	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 000 000	5 163 226
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>804 983 273</b>	<b>900 038 068</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>810 748 470</b>	<b>905 124 224</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		119 048	78 094
Kundefordringer konsern		635 441	932 917
Konsernfordringer		57 504 297	1 080 958
Andre kortsiktige fordringer		523 726	671 763
<b>Sum fordringer</b>		<b>58 782 512</b>	<b>2 763 733</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	38 437 905	2 772 185
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>97 220 417</b>	<b>5 535 918</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>907 968 887</b>	<b>910 660 142</b>



## Balanse

Retail Office Stavanger AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	7 500 000	7 500 000
Overkurs	5	373 570 763	373 570 763
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>381 070 763</b>	<b>381 070 763</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	21 027 432	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 027 432</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>402 098 196</b>	<b>381 070 763</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	440 193 047	490 711 116
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>440 193 047</b>	<b>490 711 116</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 155 648	520 656
Skyldig offentlige avgifter		2 079 253	640 938
Konserngjeld		56 493 788	30 380 692
Annen kortsiktig gjeld		5 948 956	7 335 976
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 677 644</b>	<b>38 878 263</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>505 870 691</b>	<b>529 589 379</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>907 968 887</b>	<b>910 660 142</b>

Stavanger, 05.03.2026  
Styret i Retail Office Stavanger AS

Anne Langeland Espedal  
styremedlem

Mona Hodne Steensland Freuchen  
styremedlem

Harald Espedal  
styreleder

Jan Olav Steensland  
styremedlem

Anne Kristine Waage  
daglig leder



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Selskapets virksomhet er investering i eiendomsselskaper og forvaltning av eiendom. Selskapet er lokalisert i Stavanger.

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

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap

Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



## Note 2 Lønnskostnader og ytelser

### Lønnskostnader

	2025	2024
Lønninger	6 603 479	5 573 500
Arbeidsgiveravgift	1 038 867	939 506
Pensjonskostnader	660 071	591 941
Andre ytelser	327 223	363 019
<b>Sum</b>	<b>8 629 640</b>	<b>7 467 967</b>

Selskapet har i 2025 sysselsatt 6 årsverk.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

## Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar, etc	Kontormaskiner	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25		229 361	229 361
Tilgang kjøpte driftsmidler	50 834		50 834
<b>Anskaffelseskost 31.12.25</b>	<b>50 834</b>	<b>229 361</b>	<b>280 195</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.25		125 491	125 491
Årets ordinære avskrivninger	6 778	45 872	52 650
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.25</b>	<b>6 778</b>	<b>171 363</b>	<b>178 140</b>
<b>Bokført verdi 31.12.25</b>	<b>44 056</b>	<b>57 998</b>	<b>102 055</b>
Økonomisk levetid	5 år	5 år	



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-680 857	-369 413
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-680 857</b>	<b>-369 413</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	20 346 575	-1 791 379
Permanente forskjeller	-23 441 379	112 231
Endring i midlertidige forskjeller	52 125	8 985
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-3 042 679</b>	<b>-1 670 163</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-547 561	-49 008
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	547 561	49 008
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-20 169	1 925	22 094
Fordringer	-32 376	-2 345	30 031
<b>Sum</b>	<b>-52 545</b>	<b>-420</b>	<b>52 125</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-25 689 012	-22 646 333	3 042 679
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-25 741 557</b>	<b>-22 646 753</b>	<b>3 094 804</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-5 663 143</b>	<b>-4 982 286</b>	<b>680 857</b>

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
<b>Pr. 31.12.2024</b>	<b>7 500 000</b>	<b>373 570 763</b>	<b>0</b>	<b>381 070 763</b>
Årets resultat	0	0	21 027 432	21 027 432
<b>Pr. 31.12.2025</b>	<b>7 500 000</b>	<b>373 570 763</b>	<b>21 027 432</b>	<b>402 098 196</b>



## Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

	Kontor- kommune	Eierandel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
<b>Datterselskap</b>					
Office Stavanger AS	Stavanger	100%	600 000	600 000	33 923 547
Domkirkeplassen 2 AS	Stavanger	100%	54 537 500	38 778 321	-2 435 515
Skagenkaien 35-37 AS	Stavanger	100%	28 930 000	15 402 190	-916 394
Sølvberget Eiendom AS	Stavanger	100%	22 175 005	11 884 133	-1 688 529
Nygaten 2 AS	Stavanger	100%	6 089 593	3 843 011	324 160
Østervåg 5 AS	Stavanger	100%	10 616 923	5 642 090	229 029
Søregaten 22 AS	Stavanger	100%	15 073 382	7 227 712	-1 497 803
Skagen 7 AS	Stavanger	100%	13 872 273	9 968 518	335 805
Kirkegaten 29 AS	Stavanger	100%	8 621 620	8 286 650	188 882
Hospitalgata 6 AS	Stavanger	100%	42 209 281	32 422 578	-1 365 082
Torgterrassen AS	Stavanger	100%	163 081 090	148 259 426	-16 543 496
Østervåg 8-10 AS	Stavanger	100%	9 060 000	8 606 493	-436 133
Retail Stavanger AS	Stavanger	100%	30 000	23 468	-6 532
Søregaten 24 AS	Stavanger	100%	488 692	30 000	-177 181
<b>Sum</b>			<b>375 385 359</b>	<b>290 974 591</b>	<b>9 934 757</b>
<b>Tilknyttet selskap</b>					
Hpe Holding AS	Stavanger	50%	15 000	-679 943	-986 980
<b>Sum</b>			<b>15 000</b>	<b>-679 943</b>	<b>-986 980</b>

## Note 7 Pantstillelser og garantier

Gjeld sikret ved pant	440 193 047	490 711 116
<b>Pantsatte eiendeler:</b>		
Aksjer i datterselskap	242 351 972	249 846 742
<b>Sum</b>	<b>242 351 972</b>	<b>249 846 742</b>

Selskapets hovedbankforbindelse har pant aksjene i Office Stavanger AS, Domkirkeplassen 2 AS, Torgterrassen AS, Søregaten 22 AS og Østervåg 8-10 AS, i tillegg til fast eiendom i selskapets heleide datterselskaper.

## Rentebytteavtale

Selskapet har inngått en rentebytteavtale som utløper i 2030. Pr. 31.12.2025 er markedsverdien kr 14 403 566. Latent gevinst er ikke balanseført, da rentebytteavtalen regnskapsmessig er behandlet som sikring.

## Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 591 444.



## Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Retail Office Stavanger AS pr. 31.12.2025 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	1 000	7 500	7 500 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>7 500 000</b>

## Eierstruktur

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Espedal & Co AS	500	50%	50%
Skagenkaien Eiendom AS	500	50%	50%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



## ERGA REVISJON



Erga Revisjon AS

Org nr 980 024 679 MVA

Statsautoriserte revisorer

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Retail Office Stavanger AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Retail Office Stavanger AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 21 027 432. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Besøksadresse

Løkkeveien 109, 4007 Stavanger  
Hetlandsgata 9, 4344 Bryne

#### Postadresse

Postboks 227  
4001 Stavanger

Web [www.erga.no](http://www.erga.no)  
Tlf 51 51 03 70



## ERGA REVISJON



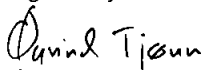
### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet til Retail Office Stavanger AS som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Stavanger, 5. mars 2026

Erga Revisjon AS

  
Øyvind Tjønn

Statsautorisert revisor