



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 407 389  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RETAIL OFFICE STAVANGER AS  
Forretningsadresse: Hospitalsgata 6  
4006 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Egil Willumsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 20.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 956 536	7 029 420
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 956 536</b>	<b>7 029 420</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	5 479 036	4 084 990
Avskrivning driftsmidler	4	4 596	2 838 823
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2	3 057 179	10 204 851
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 540 811</b>	<b>17 128 664</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 584 275</b>	<b>-10 099 244</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	2 766 921	3 875 784
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	5 294 137	4 940 508
Annen renteinntekt		38 000	140 325
Annen finansinntekt		53	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 099 111</b>	<b>8 956 617</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	778 178	404 083
Annen rentekostnad		5 767 948	5 875 524
Annen finanskostnad		649 798	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 195 923</b>	<b>6 279 607</b>
<b>Netto finans</b>		<b>903 188</b>	<b>2 677 010</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 681 087</b>	<b>-7 422 234</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	518 771	-1 048 155
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 199 858</b>	<b>-6 374 079</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>-4 199 858</b>	<b>-6 374 079</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 199 858</b>	<b>-6 374 079</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 199 858</b>	<b>-6 374 079</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs	8	-4 199 858	
Udekket tap	8		-6 374 079
Overført fra overkurs	8		
Overført fra annen egenkapital	8		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 199 858</b>	<b>-6 374 079</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	5 421 454	4 761 354
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 421 454</b>	<b>4 761 354</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4		138 283 756
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	77 207	272 843
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>77 207</b>	<b>138 556 599</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6		
Investering i annet foretak i samme konsern	3, 6	185 251 258	92 794 787
Lån til foretak i samme konsern	3	427 341 838	226 607 312
Investeringer i tilknyttet selskap	6	15 000	9 149 798
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		7 638 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>620 246 096</b>	<b>328 551 897</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>625 744 757</b>	<b>471 869 850</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	3 702 629	2 750 036
Andre kortsiktige fordringer	3	6 075 765	7 949 649
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 778 394</b>	<b>10 699 685</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	14 790 306	4 504 129
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>14 790 306</b>	<b>4 504 129</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		24 568 700	15 203 814
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>650 313 457</b>	<b>487 073 663</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	6 000 000	5 750 000
Overkurs	8	234 287 360	183 549 812
Annen innskutt egenkapital	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>240 287 360</b>	<b>189 299 812</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	8		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>240 287 360</b>	<b>189 299 812</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	401 687 777	243 262 851
Øvrig langsiktig gjeld	3		25 483 976
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>401 687 777</b>	<b>268 746 827</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>401 687 777</b>	<b>268 746 827</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 493 612	2 391 732
Betalbar skatt	9		
Skyldig offentlige avgifter		541 363	488 236
Annen kortsiktig gjeld	3	6 303 345	26 147 057
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 338 320</b>	<b>29 027 025</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>410 026 097</b>	<b>297 773 852</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>650 313 457</b>	<b>487 073 663</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 505309

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 407 389  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RETAIL OFFICE STAVANGER AS  
Forretningsadresse: Hospitalsgata 6  
4006 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Egil Willumsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

#### 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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 25.06.2022

---

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

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 956 536	7 029 420
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 956 536</b>	<b>7 029 420</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	5 479 036	4 084 990
Avskrivning driftsmidler	4	4 596	2 838 823
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2	3 057 179	10 204 851
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 540 811</b>	<b>17 128 664</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 584 275</b>	<b>-10 099 244</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	2 766 921	3 875 784
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	5 294 137	4 940 508
Annen renteinntekt		38 000	140 325
Annen finansinntekt		53	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 099 111</b>	<b>8 956 617</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	778 178	404 083
Annen rentekostnad		5 767 948	5 875 524
Annen finanskostnad		649 798	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 195 923</b>	<b>6 279 607</b>
<b>Netto finans</b>		<b>903 188</b>	<b>2 677 010</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 681 087</b>	<b>-7 422 234</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	518 771	-1 048 155
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 199 858</b>	<b>-6 374 079</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>-4 199 858</b>	<b>-6 374 079</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 199 858</b>	<b>-6 374 079</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 199 858</b>	<b>-6 374 079</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Overført fra overkurs	8	-4 199 858	
Udekket tap	8		-6 374 079
Overført fra overkurs	8		
Overført fra annen egenkapital	8		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 199 858</b>	<b>-6 374 079</b>



Organisasjonsnr: 914 407 389  
RETAIL OFFICE STAVANGER AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	5 421 454	4 761 354
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 421 454</b>	<b>4 761 354</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4		138 283 756
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	77 207	272 843
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>77 207</b>	<b>138 556 599</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6		
Investering i annet foretak i samme konsern	3, 6	185 251 258	92 794 787
Lån til foretak i samme konsern	3	427 341 838	226 607 312
Investeringer i tilknyttet selskap	6	15 000	9 149 798
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		7 638 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>620 246 096</b>	<b>328 551 897</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>625 744 757</b>	<b>471 869 850</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	3 702 629	2 750 036
Andre kortsiktige fordringer	3	6 075 765	7 949 649
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 778 394</b>	<b>10 699 685</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	14 790 306	4 504 129
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>14 790 306</b>	<b>4 504 129</b>



Sum omløpsmidler		24 568 700	15 203 814
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>650 313 457</b>	<b>487 073 663</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	6 000 000	5 750 000
Overkurs	8	234 287 360	183 549 812
Annen innskutt egenkapital	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>240 287 360</b>	<b>189 299 812</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	8		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>240 287 360</b>	<b>189 299 812</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	401 687 777	243 262 851
Øvrig langsiktig gjeld	3		25 483 976
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>401 687 777</b>	<b>268 746 827</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>401 687 777</b>	<b>268 746 827</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 493 612	2 391 732
Betalbar skatt	9		
Skyldig offentlige avgifter		541 363	488 236
Annen kortsiktig gjeld	3	6 303 345	26 147 057
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 338 320</b>	<b>29 027 025</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>410 026 097</b>	<b>297 773 852</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>650 313 457</b>	<b>487 073 663</b>



Organisasjonsnr: 914 407 389  
RETAIL OFFICE STAVANGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
3.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsregnskap 2021

## Retail Office Stavanger AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 914 407 389

Doc ID: e40ccb7f049fc9b6e231d0c68f4fd46ac844a2a9



## Resultatregnskap

Retail Office Stavanger AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt	1	3 956 536	7 029 420
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 956 536</b>	<b>7 029 420</b>
Lønnskostnad	2	5 479 036	4 084 990
Avskrivning driftsmidler	4	4 596	2 838 823
Annen driftskostnad	2	3 057 179	10 204 851
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>8 540 811</b>	<b>17 128 664</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 584 275</b>	<b>-10 099 244</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	2 766 921	3 875 784
Renteinntekt i samme konsern	3	5 294 137	4 940 508
Annen renteinntekt		38 000	140 325
Annen finansinntekt		53	0
Rentekostnad aksjonærlån	3	778 178	404 083
Annen rentekostnad		5 767 948	5 875 524
Annen finanskostnad		649 798	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>903 188</b>	<b>2 677 010</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 681 087</b>	<b>-7 422 234</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	518 771	-1 048 155
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-4 199 858</b>	<b>-6 374 079</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>-4 199 858</b>	<b>-6 374 079</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra overkurs	8	4 199 858	0
Overført til udekket tap	8	0	6 374 079
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 199 858</b>	<b>-6 374 079</b>



## Balanse

Retail Office Stavanger AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	5 421 454	4 761 354
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 421 454</b>	<b>4 761 354</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	0	138 283 756
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	77 207	272 843
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>77 207</b>	<b>138 556 599</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	3, 6	185 251 258	92 794 787
Lån til foretak i samme konsern	3	427 341 838	226 607 312
Investeringer i tilknyttet selskap	6	15 000	9 149 798
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		7 638 000	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>620 246 096</b>	<b>328 551 897</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>625 744 757</b>	<b>471 869 850</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	3	3 702 629	2 750 036
Andre kortsiktige fordringer	3	6 075 765	7 949 649
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 778 394</b>	<b>10 699 685</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	14 790 306	4 504 129
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 568 700</b>	<b>15 203 814</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>650 313 457</b>	<b>487 073 663</b>



## Balanse

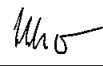
Retail Office Stavanger AS

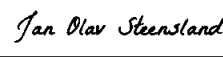
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	6 000 000	5 750 000
Overkurs	8	234 287 360	183 549 812
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>240 287 360</b>	<b>189 299 812</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>240 287 360</b>	<b>189 299 812</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	401 687 777	243 262 851
Øvrig langsiktig gjeld	3	0	25 483 976
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>401 687 777</b>	<b>268 746 827</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 493 612	2 391 732
Skyldig offentlige avgifter		541 363	488 236
Annen kortsiktig gjeld	3	6 303 345	26 147 057
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 338 320</b>	<b>29 027 025</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>410 026 097</b>	<b>297 773 852</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>650 313 457</b>	<b>487 073 663</b>

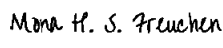
Stavanger, 30.03.2022


Styret i Retail Office Stavanger AS

  
Anne Langeland Espedal  
styremedlem

  
Harald Espedal  
styreleder

  
Jan Olav Steensland  
styremedlem

  
Mona Hodne Steensland Freuchen  
styremedlem

  
Christian Bethuelsen  
daglig leder



## Note 1 Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter

Inntektsføring av leie skjer i den perioden leien gjelder.

### 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.

### Fisjonfusjon

Selskapet har vært overdragende part i en fisjonfusjon hvor eiendommene Skagen 7, Hospitalsgata 6 og Kirkegata 29 har blitt utfisjonert i hvert sitt hjelpeselskap. Helpeselskapene har deretter blitt fusjonert sammen med respektive driftsselskaper. Retail Office Stavanger AS har vært vederlagsutstedende part i fusjonen.

Fisjonfusjonen er gjennomført til regnskaps- og skattemessig kontinuitet med virkning fra 01.01.2021.



## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### Lønnskostnader

	2021	2020
Lønninger	4 304 022	3 208 870
Arbeidsgiveravgift	672 060	496 231
Pensjonskostnader	410 100	294 662
Andre ytelser	92 854	85 226
<b>Sum</b>	<b>5 479 036</b>	<b>4 084 990</b>

Selskapet har i 2021 sysselsatt 3 årsverk.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2021.

### Pensjonsforpliktelser

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

## Note 3 Spesifikasjon fordringer og gjeld

### Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
Fordring på foretak i samme konsern	2 474 301	1 395 594
Fordring konsernbidrag - Office Stavanger AS	0	3 875 784
Fordring konsernbidrag - Sølvberget Eiendom AS	2 340 144	2 092 230
Fordring konsernbidrag - Nygaten 2 AS	426 777	328 309
Andre kortsiktige fordringer	834 544	257 732
<b>Sum</b>	<b>6 075 765</b>	<b>7 949 649</b>

### Kundefordringer

Fordringer på selskap i samme konsern	2 428 433	1 381 259
Andre kundefordringer	1 274 196	1 294 103
<b>Sum</b>	<b>3 702 629</b>	<b>2 675 362</b>

### Lån til foretak i samme konsern

Lån til Sølvberget Eiendom AS	83 961 031	86 840 488
Lån til Skagenkaien 35-37 AS	60 544 563	69 007 772
Lån til Retail Stavanger AS	86 679	10 071 410
Lån til Office Stavanger AS	65 245 389	60 687 642
Lån til Sørengaten 22 AS	1 405 000	0
Lån til Skagen 7 AS	14 560 559	0
Lån til Kirkegaten 29 AS	9 718 187	0
Lån til Hospitalgata 6 AS	80 536 330	0
Lån til Retail Shopping AS	103 660 351	0
Lån til Torgterrassen AS	7 623 750	0
<b>Sum</b>	<b>427 341 838</b>	<b>226 607 312</b>

Renteinntekter knyttet til lån til foretak i samme konsern utgjør kr 5 294 137



<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til Skagenkaien 35-37 AS	0	10 131 511
Gjeld til Retail Stavanger AS	0	10 000 000
Gjeld til Domkirkeplassen 2 AS	1 681 158	866 640
Gjeld til Sølvberget Eiendom AS - konsernbidrag	2 004 886	2 068 573
Påløpt rente	1 678 193	1 007 739
Periodisering inntekter	0	770 337
Annen kortsiktig gjeld	939 107	1 302 258
<b>Sum</b>	<b>6 303 345</b>	<b>26 147 057</b>

<b>Øvrig langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til Skagenkaien Eiendom AS	0	12 741 988
Gjeld til Espedal & Co AS	0	12 741 988
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>25 483 976</b>

Renter på lån fra Skagenkaien Eiendom AS og Espedal & Co AS er renteberegnet med kr. 778 178

Gjeld sikret ved pant	401 687 777	243 262 851
-----------------------	-------------	-------------

#### **Pantsatte eiendeler:**

Bygninger og tomter	0	138 283 756
Aksjer i datterselskap	87 706 563	42 168 152
<b>Sum</b>	<b>87 706 563</b>	<b>180 451 908</b>

Selskapets hovedbankforbindelse har pant aksjene i Retail Stavanger AS, Retail Shopping AS og Office Stavanger AS, i tillegg til flere av bygningene i selskapets heleide datterselskap.

#### **Note 4 Anleggsmidler**

	<b>Bygninger</b>	<b>Tekniske installasjoner</b>	<b>Tomter</b>	<b>Anlegg under utførelse</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	72 783 785	13 884 178	37 821 294	21 429 205
Avgang i året	72 783 785	13 884 178	37 821 294	21 429 205
<b>Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Av- og nedskrivninger pr.	4 355 032	3 279 677		
Avgang avskrivning	4 355 032	3 279 677		
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokført verdi 31.12.21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Økonomisk levetid	50 år	10 år	Avskrives ikke	Avskrives ikke
		<b>Driftsløsøre, inventar, etc</b>	<b>Kunst</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01.21		305 209	56 580	146 280 251
Tilgang kjøpte driftsmidler		64 803		64 803
Avgang i året		287 922	56 580	146 262 964
<b>Anskaffelseskost 31.12.21</b>		<b>82 091</b>	<b>0</b>	<b>82 091</b>
Av- og nedskrivninger pr.		88 947		7 723 656
Årets ordinære avskrivninger		4 596		4 596
Avgang avskrivning		88 659		7 723 368
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21</b>		<b>4 884</b>	<b>0</b>	<b>4 884</b>
<b>Bokført verdi 31.12.21</b>		<b>77 207</b>	<b>0</b>	<b>77 207</b>



Økonomisk levetid

5 år Avskrives ikke

## Note 5 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 381 019.

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

	Kontor- kommune	Eierandel	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat
<b>Datterselskap</b>					
Office Stavanger AS	Stavanger	100%	32 094 770	25 220 452	-4 240 982
Domkirkeplassen 2 AS	Stavanger	100%	17 030 000	14 989 411	-654 842
Skagenkaien 35-37 AS	Stavanger	100%	20 030 000	15 118 067	-2 166 908
Sølvberget Eiendom AS	Stavanger	100%	2 175 005	30 000	-179 574
Nygaten 2 AS	Stavanger	100%	6 089 593	4 291 985	57 434
Østervåg 5 AS	Stavanger	100%	7 216 923	5 094 493	-945 230
Retail Stavanger AS	Stavanger	100%	10 073 382	10 022 283	-3 372
Skagen 7 AS	Stavanger	100%	9 372 273	5 380 194	-3 988 959
Kirkegaten 29 AS	Stavanger	100%	4 621 620	4 477 261	-141 239
Hospitalgata 6 Stavanger AS	Stavanger	100%	31 009 281	30 088 198	-917 962
Retail Shopping AS	Stavanger	100%	45 538 411	44 365 078	-66 882
<b>Sum</b>			<b>185 251 258</b>	<b>159 077 422</b>	<b>-13 248 516</b>
<b>Tilknyttet selskap</b>					
Hpe Holding AS	Stavanger	50%	15 000	-52 825	-82 825
<b>Sum</b>			<b>15 000</b>	<b>-52 825</b>	<b>-82 825</b>

Investering i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Inntekt fra datterselskap på kr 2 766 921 består av konsernbidrag fra Sølvberget Eiendom AS og Nygaten 2 AS.



## Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Retail Office Stavanger AS pr. 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	6 000	6 000 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>6 000 000</b>

## Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
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>

Styrets leder Harald Espedal eier 100% av aksjene i Espedal & Co AS.

Styremedlem Jan Olav Steensland eier 1/3 av a-aksjene i Skagenkaien Eiendom AS gjennom Skagenkaien Eiendom Holding AS og Skagenkaien Holding AS.

Styremedlem Mona Hodne Steensland Freuchen eier 33,33% av aksjene i Skagenkaien Eiendom gjennom Skagenkaien Eiendom Holding AS og Skagenkaien Holding AS.

## Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
<b>Pr. 31.12.2020</b>	<b>5 750 000</b>	<b>183 549 812</b>	<b>189 299 812</b>
Kapitalnedsettelse ifbm fusjon	-1 242 000	-39 020 578	<b>-40 262 578</b>
Kapitalforhøyelse ifbm fusjon	1 332 000	39 003 868	<b>40 335 868</b>
Gjeldskonvertering	160 000	54 954 116	<b>55 114 116</b>
Årets resultat	0	-4 199 858	<b>-4 199 858</b>
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>6 000 000</b>	<b>234 287 360</b>	<b>240 287 360</b>

\*) Selskapet har vært overdragende part i en fusjonfusjon hvor eiendommene Skagen 7, Hospitalsgata 6 og Kirkegata 29 har blitt utfisjonert i hvert sitt hjelpeselskap. Helpeselskapene har deretter har blitt fusjonert sammen med respektive driftsselskaper. Retail Office Stavanger AS har vært vederlagsutstedende part i fusjonen.

Fusjonfusjonen er gjennomført til regnskaps- og skattemessig kontinuitet med virkning fra 01.01.2021.

Kapitalnedsettelsen ble registrert i foretaksregisteret 28. juni 2021, kapitalforhøyelsen ble registrert 5. juli 2021 og gjeldskonverteringen ble registrert 27. desember 2021.



## Note 9 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Effekt av fisjonfusjon*	1 175 195	0
Korreksjon skatt	7 415	0
Endring i utsatt skattefordel	-663 839	-1 048 155
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>518 771</b>	<b>-1 048 155</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 681 087	-7 422 234
Permanente forskjeller	663 637	56 890
Endring i midlertidige forskjeller	1 384 234	114 310
Mottatt konsernbidrag	0	2 420 539
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 633 216</b>	<b>-4 830 494</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-608 723	-1 385 191
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	608 723	1 385 191
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-3 681 087	-7 422 234
Beregnet skatt av resultat før skatt	-809 839	-1 632 891
Skatteeffekt av permanente forskjeller	146 000	12 516
<b>Sum</b>	<b>-663 839</b>	<b>-1 620 376</b>
Effektiv skattesats	18,0 %	21,8 %

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>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	25 364	16 999	-8 365
Fordringer	0	1 392 599	1 392 599
<b>Sum</b>	<b>25 364</b>	<b>1 409 598</b>	<b>1 384 234</b>

Akkumulert fremførbart underskudd	-24 668 337	-23 035 120	1 633 216
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-24 642 972</b>	<b>-21 625 522</b>	<b>3 017 450</b>

<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-5 421 454</b>	<b>-4 757 615</b>	<b>663 839</b>
-----------------------------------	-------------------	-------------------	----------------

\*) Skatteeffekt av resultatandel for perioden 01.01.2020 til 31.08.2020 som inngikk i fusjonsfordringen som ble utstedt ifbm fisjonfusjon besluttet i 2020 og gjennomført i 2021.



## Audit Trail

<b>TITLE</b>	Årsregnskap - Retail Office Stavanger AS
<b>FILE NAME</b>	Årsregnskap - Ret...dato 30.03.22.pdf
<b>DOCUMENT ID</b>	e40ccb7f049fc9b6e231d0c68f4fd46ac844a2a9
<b>AUDIT TRAIL DATE FORMAT</b>	MM / DD / YYYY
<b>STATUS</b>	• Signed

### Document History

 SENT	<b>04 / 05 / 2022</b> 07:29:45 UTC	Sent for signature to Harald Espedal (harald@espedal.as), Jan Olav Steensland (janolav@skagenkaien.no), Christian Bethuelsen (cb@retailstavanger.no), Anne Langeland Espedal (anne@espedal.as) and Mona Hodne Steensland Freuchen (mona@skagenkaien.no) from post@relevantregnskap.no IP: 212.33.129.146
 VIEWED	<b>04 / 05 / 2022</b> 07:34:04 UTC	Viewed by Jan Olav Steensland (janolav@skagenkaien.no) IP: 195.159.115.158
 SIGNED	<b>04 / 05 / 2022</b> 07:34:25 UTC	Signed by Jan Olav Steensland (janolav@skagenkaien.no) IP: 195.159.115.158
 VIEWED	<b>04 / 05 / 2022</b> 09:28:02 UTC	Viewed by Harald Espedal (harald@espedal.as) IP: 79.161.222.74
 SIGNED	<b>04 / 05 / 2022</b> 09:28:20 UTC	Signed by Harald Espedal (harald@espedal.as) IP: 79.161.222.74



## Audit Trail

<b>TITLE</b>	Årsregnskap - Retail Office Stavanger AS
<b>FILE NAME</b>	Årsregnskap - Ret...dato 30.03.22.pdf
<b>DOCUMENT ID</b>	e40ccb7f049fc9b6e231d0c68f4fd46ac844a2a9
<b>AUDIT TRAIL DATE FORMAT</b>	MM / DD / YYYY
<b>STATUS</b>	• Signed

### Document History



 VIEWED	<b>04 / 05 / 2022</b> 14:58:41 UTC	Viewed by Christian Bethuelsen (cb@retailstavanger.no) IP: 81.166.144.52
 SIGNED	<b>04 / 05 / 2022</b> 15:00:04 UTC	Signed by Christian Bethuelsen (cb@retailstavanger.no) IP: 81.166.144.52
 VIEWED	<b>04 / 08 / 2022</b> 07:24:34 UTC	Viewed by Anne Langeland Espedal (anne@espedal.as) IP: 81.166.144.52
 SIGNED	<b>04 / 08 / 2022</b> 07:24:45 UTC	Signed by Anne Langeland Espedal (anne@espedal.as) IP: 81.166.144.52
 VIEWED	<b>04 / 08 / 2022</b> 08:18:29 UTC	Viewed by Mona Hodne Steensland Freuchen (mona@skagenkaien.no) IP: 51.175.69.33



## Audit Trail

<b>TITLE</b>	Årsregnskap - Retail Office Stavanger AS
<b>FILE NAME</b>	Årsregnskap - Ret...dato 30.03.22.pdf
<b>DOCUMENT ID</b>	e40ccb7f049fc9b6e231d0c68f4fd46ac844a2a9
<b>AUDIT TRAIL DATE FORMAT</b>	MM / DD / YYYY
<b>STATUS</b>	• Signed

### Document History

 <b>SIGNED</b>	<b>04 / 08 / 2022</b> 08:19:27 UTC	Signed by Mona Hodne Steensland Freuchen (mona@skagenkaien.no) IP: 51.175.69.33
 <b>COMPLETED</b>	<b>04 / 08 / 2022</b> 08:19:27 UTC	The document has been completed.



**ERGA REVISJON as**



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 underskudd på kr 4 199 858. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

Ledelsen (styret og daglig leder) 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 avvirket.

Adresse:

Jens Zetlitzgt. 47  
4008 Stavanger

Web: erga.no  
Tlf: 51 51 03 70





ERGA REVISJON as



## 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Stavanger, 30. mars 2022  
Erga Revisjon as

Jorunn Sande  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)





## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Sande, Gerd Jorunn**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

01.04.2022 12.49.56

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.