



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 975 645
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RCR OFFICE AS
Forretningsadresse: Dokkvegen 11
3920 PORSGRUNN

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: Tommy Thovsland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2022

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning	4	7 700	23 515
Annen driftskostnad	2	2 371 309	2 236 649
Sum kostnader		2 379 009	2 260 164
Driftsresultat		-2 379 009	-2 260 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	22 323 876	23 877 845
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	4 861 484	5 893 716
Annen renteinntekt		245 213	731 861
Sum finansinntekter		27 430 573	30 503 421
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	997 392	91 760
Annen rentekostnad		22 252 101	23 567 820
Finanskostnad		949 430	5 803 638
Sum finanskostnader		24 198 922	29 463 218
Netto finans		3 231 651	1 040 204
Ordinært resultat før skattekostnad		852 642	-1 219 960
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-544 951	-124 591
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 397 593	-1 095 369
Årsresultat		1 397 593	-1 095 369
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 397 593	-1 095 369
Totalresultat		1 397 593	-1 095 369
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9		
Konsernbidrag	9		
Avsatt til annen egenkapital	9	1 397 593	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overført fra annen egenkapital			-1 095 369
Sum overføringer og disponeringer		1 397 593	-1 095 369



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Programvare	4		
Utsatt skattefordel	3	1 689 095	1 144 144
Sum immaterielle eiendeler		1 689 095	1 144 144
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	2 676	10 376
Sum varige driftsmidler		2 676	10 376
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	534 192 922	505 551 031
Lån til foretak i samme konsern	5	126 799 155	124 119 627
Investeringer i tilknyttet selskap	10	11 100 000	11 100 000
Sum finansielle anleggsmidler		672 092 077	640 770 658
Sum anleggsmidler		673 783 848	641 925 178
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	32 764 146	24 324 552
Sum fordringer		32 764 146	24 324 552
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	443 395	10 088 091
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		443 395	10 088 091
Sum omløpsmidler		33 207 542	34 412 643
SUM EIENDELER		706 991 389	676 337 821

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	5 000 000	5 000 000
Overkurs	9	61 000 000	61 000 000
Annen innskutt egenkapital	9, 9	-15 143 808	19 637 899
Sum innskutt egenkapital		50 856 192	85 637 899
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	57 683 908	56 286 314
Sum opptjent egenkapital		57 683 908	56 286 314
Sum egenkapital		108 540 100	141 924 213
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	523 429 217	511 372 605
Sum annen langsiktig gjeld		523 429 217	511 372 605
Sum langsiktig gjeld		523 429 217	511 372 605
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	5	70 682 030	18 550 577
Leverandørgjeld		26 905	455 760
Utbytte	9		
Annen kortsiktig gjeld		4 313 138	4 034 666
Sum kortsiktig gjeld		75 022 073	23 041 003
Sum gjeld		598 451 290	534 413 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		706 991 389	676 337 821



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 277624

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 975 645
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: R8 OFFICE AS
Forretningsadresse: Dokkvegen 11
3920 PORSGRUNN

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: Tommy Thovsland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2022

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, 28.05.2022

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: 995 975 645
R8 OFFICE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning	4	7 700	23 515
Annen driftskostnad	2	2 371 309	2 236 649
Sum kostnader		2 379 009	2 260 164
Driftsresultat		-2 379 009	-2 260 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	22 323 876	23 877 845
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	4 861 484	5 893 716
Annen renteinntekt		245 213	731 861
Sum finansinntekter		27 430 573	30 503 421
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	997 392	91 760
Annen rentekostnad		22 252 101	23 567 820
Finanskostnad		949 430	5 803 638
Sum finanskostnader		24 198 922	29 463 218
Netto finans		3 231 651	1 040 204
Ordinært resultat før skattekostnad		852 642	-1 219 960
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-544 951	-124 591
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 397 593	-1 095 369
Årsresultat		1 397 593	-1 095 369
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 397 593	-1 095 369
Totalresultat		1 397 593	-1 095 369
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9		
Konsernbidrag	9		
Avsatt til annen egenkapital	9	1 397 593	
Overført fra annen egenkapital			-1 095 369
Sum overføringer og disponeringer		1 397 593	-1 095 369





Organisasjonsnr: 995 975 645
R8 OFFICE AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Programvare	4		
Utsatt skattefordel	3	1 689 095	1 144 144
Sum immaterielle eiendeler		1 689 095	1 144 144

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	2 676	10 376
Sum varige driftsmidler		2 676	10 376

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	10	534 192 922	505 551 031
Lån til foretak i samme konsern	5	126 799 155	124 119 627
Investeringer i tilknyttet selskap	10	11 100 000	11 100 000
Sum finansielle anleggsmidler		672 092 077	640 770 658
Sum anleggsmidler		673 783 848	641 925 178

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	5	32 764 146	24 324 552
Sum fordringer		32 764 146	24 324 552

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	443 395	10 088 091
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		443 395	10 088 091
Sum omløpsmidler		33 207 542	34 412 643

SUM EIENDELER		706 991 389	676 337 821
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	5 000 000	5 000 000



Overkurs	9	61 000 000	61 000 000
Annen innskutt egenkapital	9, 9	-15 143 808	19 637 899
Sum innskutt egenkapital		50 856 192	85 637 899
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	57 683 908	56 286 314
Sum opptjent egenkapital		57 683 908	56 286 314
Sum egenkapital		108 540 100	141 924 213
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	523 429 217	511 372 605
Sum annen langsiktig gjeld		523 429 217	511 372 605
Sum langsiktig gjeld		523 429 217	511 372 605
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	5	70 682 030	18 550 577
Leverandørgjeld		26 905	455 760
Utbytte	9		
Annen kortsiktig gjeld		4 313 138	4 034 666
Sum kortsiktig gjeld		75 022 073	23 041 003
Sum gjeld		598 451 290	534 413 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		706 991 389	676 337 821



Organisasjonsnr: 995 975 645
R8 OFFICE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

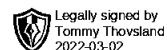
Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



R8 OFFICE AS

Årsregnskap 2021

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning**

Årsregnskapet er utarbeidet av Aider Sør AS



Resultatregnskap			
R8 Office AS			
	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Avskrivning	4	7 700	23 515
Annen driftskostnad	2	2 371 309	2 236 649
Sum driftskostnader		2 379 009	2 260 164
Driftsresultat		-2 379 009	-2 260 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	22 323 876	23 877 845
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	4 861 484	5 893 716
Annen renteinntekt		245 213	731 861
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	997 392	91 760
Annen rentekostnad		22 252 101	23 567 820
Finanskostnad		949 430	5 803 638
Resultat av finansposter		3 231 651	1 040 204
Ordinært resultat før skattekostnad		852 642	-1 219 960
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-544 951	-124 591
Ordinært resultat		1 397 593	-1 095 369
Årsresultat		1 397 593	-1 095 369
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	9	1 397 593	0
Overført fra annen egenkapital		0	1 095 369
Sum overføringer		1 397 593	-1 095 369



Balanse			
R8 Office AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	1 689 095	1 144 144
Sum immaterielle eiendeler		1 689 095	1 144 144
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	2 676	10 376
Sum varige driftsmidler		2 676	10 376
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	534 192 922	505 551 031
Lån til foretak i samme konsern	5	126 799 155	124 119 627
Investeringer i tilknyttet selskap	10	11 100 000	11 100 000
Sum finansielle anleggsmidler		672 092 077	640 770 658
Sum anleggsmidler		673 783 848	641 925 178
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	32 764 146	24 324 552
Sum fordringer		32 764 146	24 324 552
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	443 395	10 088 091
Sum omløpsmidler		33 207 542	34 412 643
Sum eiendeler		706 991 389	676 337 821



Balanse			
R8 Office AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	5 000 000	5 000 000
Overkurs	9	61 000 000	61 000 000
Annen innskutt egenkapital	9	-15 143 808	19 637 899
Sum innskutt egenkapital		50 856 192	85 637 899
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	57 683 908	56 286 314
Sum opptjent egenkapital		57 683 908	56 286 314
Sum egenkapital		108 540 100	141 924 213
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	523 429 217	511 372 605
Sum annen langsiktig gjeld		523 429 217	511 372 605
Kortsiktig gjeld			
Konserngjeld	5	70 682 030	18 550 577
Leverandørgjeld		26 905	455 760
Annen kortsiktig gjeld		4 313 138	4 034 666
Sum kortsiktig gjeld		75 022 073	23 041 003
Sum gjeld		598 451 290	534 413 608
Sum egenkapital og gjeld		706 991 389	676 337 821
Porsgrunn, 02.03.2022 Styret i R8 Office AS			
_____ Tommy Thovsland styreleder/daglig leder			
R8 Office AS		Side 4	



R8 Office AS

995 975 645

Note 1 Regnskapsprinsipper

R8 Office AS er et selskap der virksomheten omfatter å eie, drift og utleie av fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Porsgrunn kommune. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

Varekostnad

Varekostnader kostnadsføres etter sammenstillingsprinsippet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomisk levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Selskapets eiendom er dekomponert i bygg, tomter og tekniske installasjoner, der bygg og tomter ikke avskrives da utraneringsverdi antas minst å være lik bokførte verdier.

Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet 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.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende. Det gjøres individuell vurdering av de enkelte fordringene i forhold til antatt tap.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter for selskapet består av kassebeholdninger, saldo på særskilte bankkontoer for selskapet samt netto innestående på konsernets konsernkontoordning. Forskjellen på netto innestående på selskapets konto i konsernets konsernkontoordning og netto innestående på konsernkontoordningen totalt for konsernet blir presentert som konserninternt mellomværende.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende sats 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 nyttegjørt.



R8 Office AS

995 975 645

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet i 2021.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Kostnadsført honorar til ERNST & YOUNG AS i 2021 er kr. 36 265, hvor kr. 15 013 utgjør annen bistand. Beløp er inkl.mva.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-544 951	-124 591
Skattekostnad ordinært resultat	-544 951	-124 591
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	852 642	-1 219 960
Permanente forskjeller	-3 329 691	653 638
Endring i midlertidige forskjeller	-19 902	-15 352
Skattepliktig inntekt	-2 496 951	-581 674
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-3 954 253	-4 120 126
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 954 253	4 120 126
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-66 996	-86 898	-19 902
Sum	-66 996	-86 898	-19 902
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 610 709	-5 113 758	2 496 951
Grunnlag for utsatt skattefordel	-7 677 705	-5 200 656	2 477 049
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 689 095	-1 144 144	544 951



R8 Office AS

995 975 645

Note 4 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Programvare	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	132 091	289 878	421 969
= Anskaffelseskost 31.12.21	132 091	289 878	421 969
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	129 415	289 878	419 293
= Bokført verdi 31.12.21	2 676	0	2 676
Årets ordinære avskrivninger	7 700		7 700
Økonomisk levetid	3-5 år	3 år	

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktig fordring på foretak i samme konsern	2021	2020
Grønlikroken 5 AS	4 315 103	3 632 554
Storgata 106 AS	17 548 421	17 839 867
Dokkvegen 8 og 10 AS	10 890 276	9 377 734
Versvikveien 6B AS	23 771 536	24 019 418
Hesselberggaten 4 AS	74 539	23 325
Torggata 8 Skien AS	9 445 555	9 077 230
Kjelleveien 21 AS	1 380 584	177 902
HE-Kjelleveien AS	20 324 274	17 805 456
Kjelleveien 23 AS	23 427 148	0
R8 Projects AS	15 621 719	23 427 148
Dokkvegen 11 AS*	0	7 714 767
Dokkvegen 9 AS	0	26 220
R8 Property ASA*	0	34 406 812
Konsernkonto mot datterselskap	8 279 744	0
Sum	135 078 899	147 528 432

* Selskapets mellomværende er endret fra fordring til gjeld.

Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	2021	2020
Kongensgate 20a AS	1 624 643	3 550 577
Dokkvegen 11 AS*	6 197 410	0
Dokkvegen 9 AS*	26 220	0
R8 Property ASA*	62 833 757	0
Sum	70 682 030	3 550 577

*Selskapets mellomværende er endret fra fordring til gjeld.

Mellomværende i samme konsern er renteberegnet. Totale renteinntekter på fordringer i konsernselskap er kr 4 861 484 i 2021, og totale rentekostnader på gjeld i konsernselskap er kr 997 392 i 2021.

Selskapet har mottatt utbytter fra datterselskaper på tilsammen kr 4 350 000. I tillegg har selskapet mottatt kr 17 973 876 i konsernbidrag.



R8 Office AS

995 975 645

Note 6 Bundne midler

Pr 31.12.2021 hadde selskapet ingen bundne midler.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	523 429 217	511 372 605

Av selskapets langsiktige gjeld forfaller all gjeld til betaling innen 5 år etter regnskapsårets slutt pr. 31.12.2021. Avdragsprofilen på lånet er 20 år.

Følgende eiendommer er stilt til sikkerhet for gjelden i R8 Office AS:

- Grønlikroken 5 AS har stilt aksjer og eiendom til sikkerhet for gjelden.
- Versvikveien 6B AS har stilt aksjer og eiendom til sikkerhet for gjelden.
- Dokkvegen 8 & 10 AS har stilt aksjer og eiendommer til sikkerhet for gjelden.
- Hesselberggaten 4 AS har stilt aksjer og eiendom til sikkerhet for gjelden.
- Storgata 106 AS har stilt aksjer og eiendom til sikkerhet for gjelden.
- Kjelleveien 21 AS har stilt aksjer og eiendommer til sikkerhet for gjelden.
- Kjelleveien 23 AS har stilt aksjer og eiendommer til sikkerhet for gjelden.
- HE-Kjelleveien AS har stilt aksjer og eiendommer til sikkerhet for gjelden.
- Torggata 8 Skien AS har stilt aksjer og eiendom til sikkerhet for gjelden.
- Kongensgate 20A AS har stilt aksjer og eiendom til sikkerhet for gjelden.
- Dokkvegen 9 AS har stilt aksjer og eiendom til sikkerhet for gjelden.
- Dokkvegen 11 AS har stilt aksjer og eiendom til sikkerhet for gjelden.

Pantstillelsene gjelder også for selskapets kortsiktige gjeld til kredittinstitusjoner.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i R8 Office AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	5,0	5 000 000
Sum	1 000 000		5 000 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
R8 PROPERTY ASA	1 000 000	100,0	100,0

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2021	5 000 000	61 000 000	19 637 899	56 286 314	141 924 213
Årets resultat	0	0	0	1 397 593	1 397 593



R8 Office AS					995 975 645
Kontinuitetsgjennomskjæring	0	0	-34 781 707	0	-34 781 707
Pr. 31.12.2021	5 000 000	61 000 000	-15 143 808	57 683 908	108 540 100

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Selskapet har både kjøpt aksjer i heleide konserninterne selskap. Aksjesalget er vurdert som omorganiseringer og følgelig gjennomføres ikke ny verdimåling (kontinuitetsgjennomskjæring).

Note 10 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS					
Dokkvegen 11 AS	PORSGRUNN	100,0%	41 563 740	41 142 219	141 061
Dokkvegen 8 & 10 AS	PORSGRUNN	100,0%	97 716 613	134 749 713	7 173 582
Dokkvegen 9 AS	PORSGRUNN	100,0%	2 213 645	1 906 436	436 597
Grønlikroken 5 AS	PORSGRUNN	100,0%	22 780 184	11 871 243	868 928
He-kjelleveien AS	PORSGRUNN	100,0%	34 386 845	18 060 744	1 272 493
Hesselberggaten 4 AS	PORSGRUNN	100,0%	26 750 000	22 970 409	1 068 548
Kjelleveien 21 AS	PORSGRUNN	100,0%	241 670 265	188 477 709	12 725 033
Kjelleveien 23 AS	PORSGRUNN	100,0%	28 641 891		
Kongensgate 20A AS	PORSGRUNN	100,0%	30 486 600	16 811 446	1 717 567
Sandefjord Eiendomsinvest AS	OSLO	25,2%	11 100 000	42 727 875	146 276
Storgata 106 AS	PORSGRUNN	100,0%	5 094 889	1 727 604	151 535
Torggata 8 Skien AS	PORSGRUNN	100,0%	1 888 250	304 266	460 704
Versvikveien 6b AS	PORSGRUNN	100,0%	1 000 000	923 771	-15 657
Sum			545 292 922	481 673 435	26 146 667

Det foreligger merverdier i datterselskapene utover den bokførte egenkapitalen i selskapene. Årsregnskapet for 2021 til Kjelleveien 23 AS er ikke klart. Nøkkeltallene er fra årsregnskapet 2020. Kjelleveien 23 AS er ervervet fra et søsterselskap i konsernet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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 R8 Office AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for R8 Office AS som 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 regnskapestimatene 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.

Porsgrunn, 08.mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tone Mari Flatland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Z3TLO-W0A8Z-YZUC1-OK01K-L3CL6-0Y5E8



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."

Tone Mari Flatland

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2495689

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-08 20:02:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z3TLO-W0A8Z-YZUCT-OK01K-L3CL6-0YSE8

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/validate>