



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 959 662 932  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STAVANGER STORSENTER AS  
Forretningsadresse: Øravegen 4  
6650 SURNADAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Ove Løseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 18.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Viderebel. felleskostnader		9 881 743	10 401 578
Leieinntekter		29 592 667	27 939 001
Andre driftsinntekter		147 453	49 116
Verdiregulering investeringseiendommer	3	23 166 577	-22 991 882
<b>Sum inntekter</b>		<b>39 621 863</b>	<b>38 389 695</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	6 423 374	7 457 473
Leietakers andel felleskostnader		9 881 743	10 401 577
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 305 117</b>	<b>17 859 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>23 316 746</b>	<b>20 530 645</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 043 154	1 148 171
Annen renteinntekt		345 176	177 431
Annen finansinntekt		0	51
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 388 330</b>	<b>1 325 653</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 944 435	9 064 676
Annen rentekostnad		237	0
Annen finanskostnad		147	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 944 820</b>	<b>9 064 676</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 556 490</b>	<b>-7 739 023</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>37 926 832</b>	<b>-10 200 260</b>
Skattekostnad	4, 5	8 343 901	-2 244 057
<b>Årsresultat</b>		<b>29 582 931</b>	<b>-7 956 203</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>29 582 931</b>	<b>-7 956 203</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Overføring fond for urealiserte gevinster		18 069 930	-17 933 668
Avgitt konsernbidrag		6 638 323	2 982 617
Udekket tap		4 874 678	6 994 848
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>29 582 931</b>	<b>-7 956 203</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendommer	3, 6	380 500 000	354 800 000
Sum varige driftsmidler		380 500 000	354 800 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	7	624 811	992 051
Sum finansielle anleggsmidler		624 811	992 051
Sum anleggsmidler		381 124 811	355 792 050
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		68 030	5 400
Andre kortsiktige fordringer		488 041	1 260 197
Sum fordringer		556 071	1 265 597
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 358 182	874 360
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 358 182	874 360
Sum omløpsmidler		2 914 253	2 139 957
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>384 039 064</b>	<b>357 932 007</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	3 880 740	3 880 740
Overkurs		211 481 598	211 481 598
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>215 362 338</b>	<b>215 362 338</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	9	17 562 512	-507 418
Udekket tap	9	32 360 599	37 235 277
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 798 087</b>	<b>-37 742 695</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>200 564 251</b>	<b>177 619 643</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4, 5	31 405 736	24 934 182
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>31 405 736</b>	<b>24 934 182</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6, 10	140 351 972	146 999 859
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>140 351 972</b>	<b>146 999 859</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>171 757 708</b>	<b>171 934 041</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 412 998	1 125 766
Betalbar skatt	4	0	0
Skyldige offentlige avgifter		18 128	146 367
Kortsiktig konserngjeld	10	8 510 670	3 823 868
Annen kortsiktig gjeld		1 775 309	3 282 322
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 717 105</b>	<b>8 378 323</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>183 474 813</b>	<b>180 312 364</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>384 039 064</b>	<b>357 932 007</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 525218

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 959 662 932  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STAVANGER STORSENTER AS  
Forretningsadresse: Øravegen 4  
6650 SURNADAL

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Ove Løseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 17.06.2025



Organisasjonsnr: 959 662 932  
STAVANGER STORSENTER AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Viderebel. felleskostnader		9 881 743	10 401 578
Leieinntekter		29 592 667	27 939 001
Andre driftsinntekter		147 453	49 116
Verdiregulering			
investeringseiendommer	3	23 166 577	-22 991 882
<b>Sum inntekter</b>		<b>39 621 863</b>	<b>38 389 695</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	6 423 374	7 457 473
Leietakers andel			
felleskostnader		9 881 743	10 401 577
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 305 117</b>	<b>17 859 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>23 316 746</b>	<b>20 530 645</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 043 154	1 148 171
Annen renteinntekt		345 176	177 431
Annen finansinntekt		0	51
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 388 330</b>	<b>1 325 653</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 944 435	9 064 676
Annen rentekostnad		237	0
Annen finanskostnad		147	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 944 820</b>	<b>9 064 676</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 556 490</b>	<b>-7 739 023</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>37 926 832</b>	<b>-10 200 260</b>
Skattekostnad	4, 5	8 343 901	-2 244 057
<b>Årsresultat</b>		<b>29 582 931</b>	<b>-7 956 203</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>29 582 931</b>	<b>-7 956 203</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring fond for urealiserte gevinster		18 069 930	-17 933 668
Avgitt konsernbidrag		6 638 323	2 982 617
Udekket tap		4 874 678	6 994 848
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>29 582 931</b>	<b>-7 956 203</b>



Organisasjonsnr: 959 662 932  
STAVANGER STORSENTER AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Investerings eiendommer 3, 6 380 500 000 354 800 000

Sum varige driftsmidler 380 500 000 354 800 000

##### Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer 7 624 811 992 051

Sum finansielle anleggsmidler 624 811 992 051

Sum anleggsmidler 381 124 811 355 792 050

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 68 030 5 400

Andre kortsiktige fordringer 488 041 1 260 197

Sum fordringer 556 071 1 265 597

##### Investeringer

Sum investeringer 0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 2 358 182 874 360

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 358 182 874 360

Sum omløpsmidler 2 914 253 2 139 957

**SUM EIENDELER 384 039 064 357 932 007**

Aksjekapital 8 3 880 740 3 880 740

Overkurs 211 481 598 211 481 598

Sum innskutt egenkapital 215 362 338 215 362 338



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	9	17 562 512	-507 418
Udekket tap	9	32 360 599	37 235 277
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 798 087</b>	<b>-37 742 695</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>200 564 251</b>	<b>177 619 643</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4, 5	31 405 736	24 934 182
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>31 405 736</b>	<b>24 934 182</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6, 10	140 351 972	146 999 859
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>140 351 972</b>	<b>146 999 859</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>171 757 708</b>	<b>171 934 041</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 412 998	1 125 766
Betalbar skatt	4	0	0
Skyldige offentlige avgifter		18 128	146 367
Kortsiktig konserngjeld	10	8 510 670	3 823 868
Annen kortsiktig gjeld		1 775 309	3 282 322
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 717 105</b>	<b>8 378 323</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>183 474 813</b>	<b>180 312 364</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>384 039 064</b>	<b>357 932 007</b>



Organisasjonsnr: 959 662 932  
STAVANGER STORSENTER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til Forskrift om forenklet IFRS norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i historisk kost regnskap, med unntak av av investeringseiendommer som er vurdert til virkelig verdi. Sammenligningstall Sammenligningstallene for 2023 er endret. Endringen gjelder fordeling av opptjent egenkapital. For mer informasjon se note 9. Anvendte forenklinger Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:- IAS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Skatten resultatføres i samsvar med IAS 12.57A som etter full IFRS hvor skattekonsekvensene av utdelingen presenteres som skattekostnad i resultatregnskapet i samme periode som utdelingen avsettes som gjeld.- IAS 16 nr. 43 fravikes slik at den samme vurdering av avskrivningsenhet (dekomponering) legges til grunn i selskapsregnskapet som i konsernregnskapet. IFRS 16 Leieavtaler Ved inngåelse av en kontrakt vurderer selskapet om kontrakten er eller inneholder en leieavtale hvor selskapet får retten til å kontrollere bruken av en identifisert eiendel. For identifiserte leieavtaler innregnes eiendeler og tilhørende gjeld når den identifiserbare eiendelen blir tilgjengelig for bruk for selskapet. Alle leieavtaler balanseføres, med unntak av kortsiktige leieavtaler og avtaler hvor den underliggende eiendelen har lav verdi. Eiendelene som ikke balanseføres kostnadsføres løpende som annen driftskostnad. Leieforpliktelsen regnskapsføres til nåverdien av fremtidige leiebetalinger. Leiebetalingene diskonteres ved hjelp av leieavtalens implisitte rente. Dersom den implisitte renten ikke lett kan fastsettes, benyttes selskapets marginale lånerente. Bruksretteeiendeler måles til virkelig verdi. Inntekter Inntekt regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjoner vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet og beløpets størrelse kan estimeres pålitelig. Selskapets driftsinntekter består i hovedsak av leieinntekter fra investeringseiendommer. Leieinntektene inntektsføres lineært over leieperioden. Ved leietakers frikjøp av leiekontrakter blir vederlaget inntektsført over gjenværende leieperiode, eventuelt frem til lokalet overtas av ny leietaker. Inntekter fra garantier behandles på samme måte. Felleskostnader Felleskostnadsregnskapene består av teknisk drift og markedsføring. Disse postene blir ført på egne resultatlinjer under driftsinntekter og driftskostnader og gir et 0-resultat i eiendomsselskapet. Det er følgelig kun eiers andel av felleskostnader som påvirker resultatet. Driftsmidler tilhørende felleskostregnskapet er klassifisert som langsiktige fordringer, og avskrivninger er ført som driftskostnader og fordelt utover forventet levetid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp). Anleggsmidler og langsiktig gjeld Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med unntak investeringseiendommer. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige



driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld balanseføres til virkelig verdi på opptakstidspunktet og til amortisert kost i etterfølgende perioder. Investerings eiendommer

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi er vurdert til en estimert verdi i en transaksjon mellom uavhengige parter, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår. Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på en takst foretatt av et uavhengig foretak som er kvalifisert og har utstrakt erfaring med områdene og typen eiendommer som verdsettes. Overføringer til, eller fra, kategorien investerings eiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Når en investerings eiendom blir reklassifisert til en driftsrelatert eiendel, vil virkelig verdi på datoen for reklassifisering bli kostprisen til eiendelen. Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen innregnes som andre inntekter og kostnader ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart. Vedlikehold / påkostning Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vært kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vært kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. Selskapet har laget en avsetningsmatrise som er basert på historiske kreditttap, justert for fremadrettede faktorer for den spesifikke kunde og den generelle økonomiske situasjonen. Selskapets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige fordringer. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder. Inntektskatt Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% på alle midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i senere periode er utlignet. Utsatt skattefordel er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført utsatt skattefordel i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere utsatt skattefordel i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er målt basert på forventet fremtidig skattesats knyttet til postene hvor den midlertidige forskjellen har oppstått. Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som anleggsmiddel (langsiktig forpliktelse) i balansen. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner. Egenkapital Fond for urealiserte gevinster Dette fondet inneholder den samlede nettoøkning i virkelig verdi av investerings eiendom som er oppskrevet utover anskaffelseskost Avsetninger En avsetning regnskapsføres når selskapet har en forpliktelse (rettslig eller selv pålagt) som en følge av en tidligere hendelse, det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen. Betingede forpliktelser og eiendeler Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er





## Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	140370099.00	146999859.00

## Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8510670.00	3823868.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

## Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

## Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Fullstendig konsernregnskap kan fås utlevert hos Aurora Eiendom AS, Øravegen 2, 6650 Surnadal.

## Note

7

## Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt  
624811.00

## Mer om fordringer

Av de langsiktige fordringene gjelder kr. 88 506 aktiverte driftsmidler på vegne av leietakerne. Disse kostnadsføres mot felleskostnaden over antatt levetid.

## Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

## Mer om finansielle instrumenter

## Beskrivelse av finansielle derivater

## Note

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Avhendelse



Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

6

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

380500000.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for deler av konsernets pantegjeld.

Mer om gjeld



Årsregnskap for  
**STAVANGER STORSENTER AS**

959662932

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024





## Generelt om virksomheten

Selskapet eier og driver kjøpesenteret Arkaden Kjøpesenter i Stavanger.

## Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Leieinntektene i selskapet endret seg fra 27,9 mill. kr i fjor til 29,6 mill. kr. i år, en økning på 5,9 %.

Verdireguleringen på investeringseiendommen var -23,0 mill. kr i fjor mot 23,2 mill. i år.

Årsresultatet ble 29,6 mill. kr mot -8,0 mill. kr i fjor, en endring på 472,0 %.

Totalkapitalen var ved utgangen av regnskapsåret 384,0 mill. kr, sammenlignet med 357,9 mill. kr pr. 31.12. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12 i regnskapsåret var 52,2 %, sammenlignet med 49,6 % pr. 31.12 i fjor.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

## Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Selskapets økonomiske og finansielle stilling vurderes som god.

Til grunn for antagelsen ligger også at selskapet er en del av kjøpesenterporteføljen til Aurora Eiendom AS. Kjøpesenterporteføljen er preget av god kvalitet, har en sterk finansiell stilling og forvaltes av Alti Forvaltning AS som er deleid av morselskapet.

## Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og har fokus på forfalte fordringer. Forfallspunkter for kundefordringer opprettholdes.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd, og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

## Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

## Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

## Likestilling mellom kjønnene

Selskapets styre består av to menn og en kvinne. Konsernet har som mål at det skal råde full likestilling mellom kvinner og menn.

## Ikke-diskriminering og tilgjengelighet

Aurora Eiendom AS og Alti Forvaltning AS arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering.

## Miljøledelse og åpenhetsloven

Selskapets virksomhet forurenser i beskjeden grad det ytre miljø. Alti Forvaltning AS har likevel fokus på de miljørelaterte faktorene man kan påvirke ved kommersiell drift av kjøpesentre. Selskapet har den siste tiden økt fokuset ytterligere på miljø og bærekraft. Det arbeides spesielt med å redusere sentrenes energiforbruk og avfallshåndtering. Informasjon knyttet til miljøledelse og bærekraft, samt degjøreelse for aktsomhetsvurderinger for 2024 som beskrevet i Åpenhetsloven er publisert på [aurora.no](http://aurora.no).

## Selskapets videre utvikling/ hendelser etter balansedagen

Året har vært preget av økte renter og en høy prisvekst generelt. Mye tyder på at disse faktorene også vil være av betydning i 2025. Selskapet vil overvåke disse forholdene nøye for å gjøre forebyggende og nødvendige tiltak.





Når det gjelder framtidsutsiktene, er styret av den oppfatning at selskapet vil ha en fortsatt tilfredsstillende utvikling. Det pågår en kontinuerlig utviklingsprosess med tanke på å gi de eiendommer selskapet forvalter en leietakersammensetning som gir en best mulig inntjening på lang sikt.

## Årsresultat

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet

Overføring fra fond for urealiserte gevinster	18 069 930
Avgitt konsernbidrag	6 638 323
Overføring til annen egenkapital	4 874 678
<b>Totalt</b>	<b>29 582 931</b>

Surnadal, 26. mars 2025

---

Lars Ove Løseth  
Styrets leder

---

Kathrine Maset  
Styremedlem

---

Aage Lilleberg  
Styremedlem





STAVANGER STORSENTER AS  
959 662 932

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Viderebel. felleskostnader		9 881 743	10 401 578
Leieinntekter		29 592 667	27 939 001
Andre driftsinntekter		147 453	49 116
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>39 621 863</b>	<b>38 389 695</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	-6 423 374	-7 457 473
Leietakers andel felleskostnader		-9 881 743	-10 401 577
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-16 305 117</b>	<b>-17 859 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>23 316 745</b>	<b>20 530 645</b>
Verdiregulering investeringseiendommer	3	23 166 577	-22 991 882
<b>Driftsresultat etter verdiregulering</b>		<b>46 483 322</b>	<b>-2 461 237</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 043 154	1 148 171
Annen renteinntekt		345 176	177 431
Annen finansinntekt		0	51
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 388 330</b>	<b>1 325 653</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-9 944 435	-9 064 676
Annen rentekostnad		-237	0
Annen finanskostnad		-147	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-9 944 820</b>	<b>-9 064 676</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 556 490</b>	<b>-7 739 023</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>37 926 832</b>	<b>-10 200 260</b>
Skattekostnad	4, 5	-8 343 901	2 244 057
<b>Årsresultat</b>		<b>29 582 931</b>	<b>-7 956 203</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>29 582 931</b>	<b>-7 956 203</b>
<b>Overføringer</b>			
Overføring fond for urealiserte gevinster		18 069 930	-17 933 668
Avgitt konsernbidrag		6 638 323	2 982 617
Udekket tap		4 874 678	6 994 848
<b>Sum overføringer</b>		<b>29 582 931</b>	<b>-7 956 203</b>





STAVANGER STORSENTER AS  
959 662 932

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendommer	3, 6	380 500 000	354 800 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>380 500 000</b>	<b>354 800 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	7	624 811	992 051
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>624 811</b>	<b>992 051</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>381 124 811</b>	<b>355 792 050</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		68 030	5 400
Andre kortsiktige fordringer		488 041	1 260 197
<b>Sum fordringer</b>		<b>556 071</b>	<b>1 265 597</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 358 182	874 360
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 358 182</b>	<b>874 360</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 914 253</b>	<b>2 139 957</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>384 039 064</b>	<b>357 932 007</b>





STAVANGER STORSENTER AS  
959 662 932

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	3 880 740	3 880 740
Overkurs		211 481 598	211 481 598
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>215 362 338</b>	<b>215 362 338</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	9	17 562 512	-507 418
Udekket tap	9	-32 360 599	-37 235 277
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 798 087</b>	<b>-37 742 695</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>200 564 251</b>	<b>177 619 643</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4, 5	31 405 736	24 934 182
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>31 405 736</b>	<b>24 934 182</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6, 10	140 351 972	146 999 859
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>140 351 972</b>	<b>146 999 859</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 412 998	1 125 766
Skyldige offentlige avgifter		18 128	146 367
Kortsiktig konserngjeld	10	8 510 670	3 823 868
Annen kortsiktig gjeld		1 775 309	3 282 322
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 717 105</b>	<b>8 378 323</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>183 474 813</b>	<b>180 312 364</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>384 039 064</b>	<b>357 932 007</b>

SURNADAL, 26.03.2025

Lars Ove Løseth  
styrets leder

Kathrine Maset  
styremedlem

Aage Lilleberg  
styremedlem





## KONTANTSTRØMOPPSTILLING 01.01 - 31.12

	Stavanger Storsenter AS	
	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skatt	37 926 832	-10 200 260
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	-	-
Betalbar skatt	-	-
Verdiendring investeringseiendommer	-23 166 577	22 991 882
Endring i kundefordringer	-62 630	5 065 528
Endring i leverandørgjeld	287 232	808 280
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-513 984	-8 123 736
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>14 470 873</b>	<b>10 541 694</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Netto investeringer i varige driftsmidler	-2 533 424	-191 881
Netto endring utlån til konsernselskap	-6 629 760	-2 882 422
Netto endring utlån til TS/FKV	-	-
Netto utbytte/konsemsbidrag DS/TS/FKV	-3 823 868	-10 547 193
Netto Investering i aksjer	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-12 987 052</b>	<b>-13 621 496</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Netto endring av øvrig langsiktig gjeld	-	-
Netto betaling av konsemsbidrag	-	-
Netto endring lån fra konsemselskap	-	-
Endring annen langsiktig gjeld	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-</b>	<b>-0</b>
Netto endring i likvider i året	1 483 822	-3 079 803
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	874 360	3 954 162
<b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>	<b>2 358 182</b>	<b>874 360</b>





## Stavanger Storsenter AS

### Oppstilling av endringer i egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	3 880 740	211 481 598	17 426 250	-44 230 125	188 558 463
Ytet konsernbidrag				-2 982 617	-2 982 617
Totalresultat			-17 933 668	9 977 465	-7 956 203
Egenkapital 31.12.2023	3 880 740	211 481 598	-507 418	-37 235 277	177 619 643

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	3 880 740	211 481 598	-507 418	-37 235 277	177 619 643
Ytet konsernbidrag				-6 638 323	-6 638 323
Totalresultat			18 069 930	11 513 001	29 582 931
Egenkapital 31.12.2024	3 880 740	211 481 598	17 562 512	-32 360 599	200 564 251





STAVANGER STORSENTER AS  
959 662 932

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til Forskrift om forenklet IFRS norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

### Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i historisk kost regnskap, med unntak av av investeringseiendommer som er vurdert til virkelig verdi.

### Sammenligningstall

Sammenligningstallene for 2023 er endret. Endringen gjelder fordeling av opptjent egenkapital. For mer informasjon se note 9.

### Anvendte forenklinger

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IAS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Skatten resultatføres i samsvar med IAS 12.57A som etter full IFRS hvor skattekonskvensene av utdelingen presenteres som skattekostnad i resultatregnskapet i samme periode som utdelingen avsettes som gjeld.
- IAS 16 nr. 43 fravikes slik at den samme vurdering av avskrivningsenhet (dekomponering) legges til grunn i selskapsregnskapet som i konsernregnskapet.

### IFRS 16 Leieavtaler

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer selskapet om kontrakten er eller inneholder en leieavtale hvor selskapet får retten til å kontrollere bruken av en identifisert eiendel. For identifiserte leieavtaler innregnes eiendeler og tilhørende gjeld når den identifiserbare eiendelen blir tilgjengelig for bruk for selskapet. Alle leieavtaler balanseføres, med unntak av kortsiktige leieavtaler og avtaler hvor den underliggende eiendelen har lav verdi. Eiendelene som ikke balanseføres kostnadsføres løpende som annen driftskostnad.

Leieforpliktelsen regnskapsføres til nåverdien av fremtidige leiebetalinger. Leiebetalingene diskonteres ved hjelp av leieavtalens implisitte rente. Dersom den implisitte renten ikke lett kan fastsettes, benyttes selskapets marginale lånerente.

Bruksretteeiendeler måles til virkelig verdi.

### Inntekter

Inntekt regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjoner vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet og beløpets størrelse kan estimeres pålitelig.

Selskapets driftsinntekter består i hovedsak av leieinntekter fra investeringseiendommer. Leieinntektene inntektsføres lineært over leieperioden. Ved leietakers frikjøp av leiekontrakter blir vederlaget inntektsført over gjenværende leieperiode, eventuelt frem til lokalet overtas av ny leietaker. Inntekter fra garantier behandles på

Transaksjon 09222115557545048967



Signert KM, AL, LOL



**STAVANGER STORSENTER AS**  
**959 662 932**  
samme måte.

## Felleskostnader

Felleskostnadsregnskapene består av teknisk drift og markedsføring. Disse postene blir ført på egne resultatlinjer under driftsinntekter og driftskostnader og gir et 0-resultat i eiendomsselskapet. Det er følgelig kun eiers andel av felleskostnader som påvirker resultatet. Driftsmidler tilhørende felleskostregnskapet er klassifisert som langsiktige fordringer, og avskrivninger er ført som driftskostnader og fordelt utover forventet levetid.

## Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

## Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med unntak investeringseiendommer. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til virkelig verdi på opptakstidspunktet og til amortisert kost i etterfølgende perioder.

## Investeringseiendommer

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi er vurdert til en estimert verdi i en transaksjon mellom uavhengige parter, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på en takst foretatt av et uavhengig foretak som er kvalifisert og har ustrakt erfaring med området og typen eiendommer som verdsettes.

Overføringer til, eller fra, kategorien investeringseiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Når en investeringseiendom blir reklassifisert til en driftsrelatert eiendel, vil virkelig verdi på datoen for reklassifisering bli kostprisen til eiendelen. Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen innregnes som andre inntekter og kostnader ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart.

## Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.





## STAVANGER STORSENTER AS

959 662 932

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. Selskapet har laget en avsetningsmatrise som er basert på historiske kreditttap, justert for fremadrettede faktorer for den spesifikke kunde og den generelle økonomiske situasjonen.

Selskapets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige fordringer. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

### Inntektskatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% på alle midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Utsatt skattefordel er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført utsatt skattefordel i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere utsatt skattefordel i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er målt basert på forventet fremtidig skattesats knyttet til postene hvor den midlertidige forskjellen har oppstått.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som anleggsmiddel (langiktig forpliktelse) i balansen.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

### Egenkapital

#### Fond for urealiserte gevinster

Dette fondet inneholder den samlede nettoøkning i virkelig verdi av investeringseiendom som er oppskrevet utover anskaffelseskost

### Avsetninger

En avsetning regnskapsføres når selskapet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

### Betingede forpliktelser og eiendeler

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er opplyst om vesentlige betingede forpliktelser med unntak av betingede forpliktelser hvor sannsynligheten for forpliktelsen er lav. En betinget eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det foreligger en viss sannsynlighet for

Transaksjon 05222115557545049367 Signert KM, AL, LOL



## STAVANGER STORSENTER AS

959 662 932

at en fordel vil tilflytte selskapet.

### Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

### Note 1 - Lønnskostnader

#### Mer om årsverk og lønn

Styreleder har ikke rett til noe særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet.

Det var ingen ansatte i selskapet pr. 31.12.2024. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon.

All aktivitet i Stavanger Storsenter AS blir administrert gjennom Alti Forvaltning AS.

Godtgjørelser: Styrehonorar er på kr. 0.

### Note 2 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	36 050	97 254
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>36 050</b>	<b>97 254</b>

### Note 3 - Investerings eiendom

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Virkelig verdi fastsettes ved eksternt verddivurdering, sist gjennomført 31.12.2024. Verdien er basert på modell som følger retningslinjene til **International Valuation Standards Council (IVSC)**. Denne modellen beregner verdien som summen av tre komponenter: nåverdi av brutto og fremtidig leie, nåverdi av restverdi, og nåverdi av kostnader.

Verddivurderingen er utført av en eksternt, uavhengig aktør med spesialisert kompetanse innen eiendom.

#### Nåverdi av brutto og fremtidig leie

Eksisterende og fremtidige leieinntekter diskonteres basert på et avkastningskrav.

#### Avkastningskrav

Avkastningskravet baseres på avkastningskrav for sentrale nærings eiendommer i Oslo (prime yield). Dette representerer laveste avkastningskrav for nærings eiendom i markedet og er basert på risikofri rente og generell risikopremie for nærings eiendom.

De eiendomsspesifikke komponentene som tillegges prime yield er eiendomstype, beliggenhet, teknisk tilstand, leietakermiks og konkurransesituasjon for den bestemte eiendommen.

#### KPI, prisstigning

Reelt avkastningskrav tillegges forventet prisstigning for beregning av nominelt avkastningskrav. Prisstigning er basert på konsensus fra utvalgte banker og SSB.

#### Markedsleie

Ved utløp av eksisterende leieavtale på et areal settes markedsleie av verddivurdereren. Dette er et antatt riktig nivå på markedsleie for den spesifikke eiendommens arealer.





## STAVANGER STORSENTER AS 959 662 932

### Ledighet

Ledigheten beregnes som strukturell ledighet og settes som en %-sats som reduserer markedsleie. Dette for å reflektere langsiktig risiko for ledighet på eiendommen.

### Nåverdi av eierkostnader

Dette er kostnader knyttet til drift, eiers andel felleskost, vedlikehold, investeringer og leietakertilpasninger som estimeres og diskonteres til nåverdi. Kostnadsnivået er vurdert av den eksterne verddivurderingen, basert på sjablongtall fra markedsdata og historisk kostnadsnivå tilknyttet eiendommen.

### Nåverdi av restverdi

Restverdi beregnes som netto markedsleie delt på en fastsatt exit yield ved utgangen av verdsettelsesperioden. Exit yield reflekterer risikoen av strukturell ledighet og gjenstående investeringsbehov, slik at dette er hensyntatt i beregningen av restverdi.

Exit yield tar utgangspunkt i prime yield med påslag for beliggenhet, standard, eiendomstype, leietakermiks og konkurranse i regionen.

Til slutt avstemmes verdsettelsen mot tilgjengelige referansetransaksjoner i markedet for å sikre at den endelige verdien er realistisk og konsistent med markedsforholdene.

	2024	2023
Virkelig verdi 01.01	354 800 000	377 600 000
Tilgang	2 533 423	191 881
Avgang	0	0
Verdiregulering	23 166 577	-22 991 881
Virkelig verdi 31.12	380 500 000	354 800 000

Akkumulert verdiregulering pr 2024 er kr 46 158 459 mot kr -650 536 per 2023.

## Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	1 872 347	841 251
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	6 471 554	-3 085 308
<b>Skattekostnad</b>	<b>8 343 901</b>	<b>-2 244 057</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	37 926 832	-10 200 260
Permanente forskjeller	-4	-1
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-29 416 157	14 024 129
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-1	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-8 510 670	-3 823 868
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	1 872 347	841 251
Betalbar skatt på konsernbidrag	-1 872 347	-841 251





STAVANGER STORSENTER AS  
959 662 932

## Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	110 676 786	141 134 355	-30 457 569
Gevinst- og tapskonto	2 660 404	2 128 323	532 081
Fremførbart underskudd	-1	0	-1
Kortsiktig gjeld	0	-509 331	509 331
<b>Netto forskjeller</b>	<b>113 337 190</b>	<b>142 753 347</b>	<b>-29 416 158</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>113 337 190</b>	<b>142 753 347</b>	<b>-29 416 158</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>24 934 182</b>	<b>31 405 736</b>	<b>-6 471 554</b>

## Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	380 500 000
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for deler av konsernets pantegjeld.

## Note 7 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	624 811
---	---------

### Mer om fordringer

Av de langsiktige fordringene gjelder kr. 88 506 aktiverte driftsmidler på vegne av leietakerne. Disse kostnadsføres mot felleskostnaden over antatt levetid.

## Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	6 000	646,79	3 880 740

  

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Aurora Kjøpesenter II AS	6 000	100,00	Ordinære





STAVANGER STORSENTER AS  
959 662 932

## Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2023</b>	<b>3 880 740</b>	<b>211 481 598</b>	<b>22 341 346</b>	<b>-49 145 221</b>	<b>188 558 463</b>
Korrigerings av tidligere års feildisponering*)			-4 915 096	4 915 096	0
<b>Ny Egenkapital 01.01.2023</b>	<b>3 880 740</b>	<b>211 481 598</b>	<b>17 426 250</b>	<b>-44 230 125</b>	<b>188 558 463</b>
Ytet konsernbidrag 2023				-2 982 617	-2 982 617
Totalresultat 2023			-17 933 668	9 977 465	-7 965 203
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>3 880 740</b>	<b>211 481 598</b>	<b>-507 418</b>	<b>-37 235 277</b>	<b>177 619 643</b>
Ytet konsernbidrag 2024				-6 638 323	-6 638 323
Totalresultat 2024			18 069 930	11 513 001	29 582 931
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>3 880 740</b>	<b>211 481 598</b>	<b>17 562 512</b>	<b>-32 360 599</b>	<b>200 564 251</b>

\*) Det korrigeres for feildisponering mellom fond for urealiserte gevinster og annen egenkapital. Korrigeringen medfører at disponeringen mot fond for urealiserte gevinster reduseres med kr. 4 915 096 med en tilsvarende reduksjon av disponeringen mot annen egenkapital.

## Note 10 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Konsernregnskap

Morselskapets navn  
Aurora Eiendom AS

Forretningskontor for morselskapet  
Surnadal

### Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	140 370 099	146 999 859

### Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	8 510 670	3 823 868

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Fullstendig konsernregnskap kan fås utlevert hos Aurora Eiendom AS, Øravegen 2, 6650 Surnadal.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545048967

### Dokument

Årsoppgjør 2024 - STAVANGER STORSENTER AS  
(03042025 10\_06)  
Hoveddokument  
15 sider  
Initiated on 2025-04-24 12:55:19 CEST (+0200)  
Ferdigstilt den 2025-04-30 14:43:20 CEST (+0200)

### Underskriverne

Kathrine Maset (KM)  
kathrine.maset@llholding.no



Navnet norsk BankID oppga var "Kathrine Maset"  
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"  
2023-09-11 08:28:46 CEST (+0200)  
Signert 2025-04-30 12:51:30 CEST (+0200)

Aage Lilleberg (AL)  
aage.lilleberg@llholding.no



Navnet norsk BankID oppga var "Aage Lilleberg"  
BankID utstedt av "Eika Gruppen AS"  
2024-08-30 23:13:20 CEST (+0200)  
Signert 2025-04-30 14:43:20 CEST (+0200)

Lars Ove Løseth (LOL)  
lars.ove.loeseth@llholding.no



Navnet norsk BankID oppga var "Lars Ove Løseth"  
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"  
2023-09-12 11:28:09 CEST (+0200)  
Signert 2025-04-24 20:59:56 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





BDO AS  
Kobbegate 2  
Postboks 1786 Sentrum  
7416 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stavanger Storsenter AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stavanger Storsenter AS.

#### Årsregnskapet som består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap, utvidet resultatregnskap for 2024
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2024
- 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 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

### Grunnlag for konklusjonen

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.

### Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



## Styrets ansvar for årsregnskapet

---

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

## 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 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. 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>

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YG7EA-N0Y0S-QC10A-5H2G6-MUPR4-X42P0



# 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."

## Løvaas, John Christian

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-12 17:54:37 UTC



## Løvaas, John Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-12 17:54:37 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: YG7EA-N0Y0S-QCT10A-5H2G6-MUPR4-X4ZP0



Årsregnskap for  
**STAVANGER STORSENTER AS**

959662932

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024



STAVANGER STORSENTER AS  
959 662 932

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Viderebel. felleskostnader		9 881 743	10 401 578
Leieinntekter		29 592 667	27 939 001
Andre driftsinntekter		147 453	49 116
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>39 621 863</b>	<b>38 389 695</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	-6 423 374	-7 457 473
Leietakers andel felleskostnader		-9 881 743	-10 401 577
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-16 305 117</b>	<b>-17 859 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>23 316 745</b>	<b>20 530 645</b>
Verdiregulering investeringseiendommer	3	23 166 577	-22 991 882
<b>Driftsresultat etter verdiregulering</b>		<b>46 483 322</b>	<b>-2 461 237</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 043 154	1 148 171
Annen renteinntekt		345 176	177 431
Annen finansinntekt		0	51
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 388 330</b>	<b>1 325 653</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-9 944 435	-9 064 676
Annen rentekostnad		-237	0
Annen finanskostnad		-147	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-9 944 820</b>	<b>-9 064 676</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 556 490</b>	<b>-7 739 023</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>37 926 832</b>	<b>-10 200 260</b>
Skattekostnad	4, 5	-8 343 901	2 244 057
<b>Årsresultat</b>		<b>29 582 931</b>	<b>-7 956 203</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>29 582 931</b>	<b>-7 956 203</b>
<b>Overføringer</b>			
Overføring fond for urealiserte gevinster		18 069 930	-17 933 668
Avgitt konsernbidrag		6 638 323	2 982 617
Udekket tap		4 874 678	6 994 848
<b>Sum overføringer</b>		<b>29 582 931</b>	<b>-7 956 203</b>



STAVANGER STORSENTER AS  
959 662 932

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendommer	3, 6	380 500 000	354 800 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>380 500 000</b>	<b>354 800 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	7	624 811	992 051
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>624 811</b>	<b>992 051</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>381 124 811</b>	<b>355 792 050</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		68 030	5 400
Andre kortsiktige fordringer		488 041	1 260 197
<b>Sum fordringer</b>		<b>556 071</b>	<b>1 265 597</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 358 182	874 360
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 358 182</b>	<b>874 360</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 914 253</b>	<b>2 139 957</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>384 039 064</b>	<b>357 932 007</b>



STAVANGER STORSENTER AS  
959 662 932

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	3 880 740	3 880 740
Overkurs		211 481 598	211 481 598
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>215 362 338</b>	<b>215 362 338</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	9	17 562 512	-507 418
Udekket tap	9	-32 360 599	-37 235 277
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 798 087</b>	<b>-37 742 695</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>200 564 251</b>	<b>177 619 643</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4, 5	31 405 736	24 934 182
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>31 405 736</b>	<b>24 934 182</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6, 10	140 351 972	146 999 859
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>140 351 972</b>	<b>146 999 859</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 412 998	1 125 766
Skyldige offentlige avgifter		18 128	146 367
Kortsiktig konserngjeld	10	8 510 670	3 823 868
Annen kortsiktig gjeld		1 775 309	3 282 322
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 717 105</b>	<b>8 378 323</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>183 474 813</b>	<b>180 312 364</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>384 039 064</b>	<b>357 932 007</b>

SURNADAL, 26.03.2025

Lars Ove Løseth  
styrets leder

Kathrine Mausest  
styremedlem

Aage Lilleberg  
styremedlem



STAVANGER STORSENTER AS  
959 662 932

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til Forskrift om forenklet IFRS norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

### Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i historisk kost regnskap, med unntak av av investeringseiendommer som er vurdert til virkelig verdi.

### Sammenligningstall

Sammenligningstallene for 2023 er endret. Endringen gjelder fordeling av opptjent egenkapital. For mer informasjon se note 9.

### Anvendte forenklinger

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IAS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Skatten resultatføres i samsvar med IAS 12.57A som etter full IFRS hvor skattekonskvensene av utdelingen presenteres som skattekostnad i resultatregnskapet i samme periode som utdelingen avsettes som gjeld.
- IAS 16 nr. 43 fravikes slik at den samme vurdering av avskrivningsenhet (dekomponering) legges til grunn i selskapsregnskapet som i konsernregnskapet.

### IFRS 16 Leieavtaler

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer selskapet om kontrakten er eller inneholder en leieavtale hvor selskapet får retten til å kontrollere bruken av en identifisert eiendel. For identifiserte leieavtaler innregnes eiendeler og tilhørende gjeld når den identifiserbare eiendelen blir tilgjengelig for bruk for selskapet. Alle leieavtaler balanseføres, med unntak av kortsiktige leieavtaler og avtaler hvor den underliggende eiendelen har lav verdi. Eiendelene som ikke balanseføres kostnadsføres løpende som annen driftskostnad.

Leieforpliktelsen regnskapsføres til nåverdien av fremtidige leiebetalinger. Leiebetalingene diskonteres ved hjelp av leieavtalens implisitte rente. Dersom den implisitte renten ikke lett kan fastsettes, benyttes selskapets marginale lånerente.

Bruksretteeiendeler måles til virkelig verdi.

### Inntekter

Inntekt regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjoner vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet og beløpets størrelse kan estimeres pålitelig.

Selskapets driftsinntekter består i hovedsak av leieinntekter fra investeringseiendommer. Leieinntektene inntektsføres lineært over leieperioden. Ved leietakers frikjøp av leiekontrakter blir vederlaget inntektsført over gjenværende leieperiode, eventuelt frem til lokalet overtas av ny leietaker. Inntekter fra garantier behandles på



## STAVANGER STORSENTER AS

959 662 932

samme måte.

### Felleskostnader

Felleskostnadsregnskapene består av teknisk drift og markedsføring. Disse postene blir ført på egne resultatlinjer under driftsinntekter og driftskostnader og gir et 0-resultat i eiendomsselskapet. Det er følgelig kun eiers andel av felleskostnader som påvirker resultatet. Driftsmidler tilhørende felleskostregnskapet er klassifisert som langsiktige fordringer, og avskrivninger er ført som driftskostnader og fordelt utover forventet levetid.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med unntak investeringseiendommer. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til virkelig verdi på opptakstidspunktet og til amortisert kost i etterfølgende perioder.

### Investeringseiendommer

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi er vurdert til en estimert verdi i en transaksjon mellom uavhengige parter, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på en takst foretatt av et uavhengig foretak som er kvalifisert og har ustrakt erfaring med området og typen eiendommer som verdsettes.

Overføringer til, eller fra, kategorien investeringseiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Når en investeringseiendom blir reklassifisert til en driftsrelatert eiendel, vil virkelig verdi på datoen for reklassifisering bli kostprisen til eiendelen. Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen innregnes som andre inntekter og kostnader ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart.

### Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.



## STAVANGER STORSENTER AS

959 662 932

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. Selskapet har laget en avsetningsmatrise som er basert på historiske kreditttap, justert for fremadrettede faktorer for den spesifikke kunde og den generelle økonomiske situasjonen.

Selskapets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige fordringer. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

### Inntektskatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% på alle midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Utsatt skattefordel er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført utsatt skattefordel i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere utsatt skattefordel i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er målt basert på forventet fremtidig skattesats knyttet til postene hvor den midlertidige forskjellen har oppstått.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som anleggsmiddel (langsigte forpliktelse) i balansen.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

### Egenkapital

#### Fond for urealiserte gevinster

Dette fondet inneholder den samlede nettoøkning i virkelig verdi av investeringseiendom som er oppskrevet utover anskaffelseskost

### Avsetninger

En avsetning regnskapsføres når selskapet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

### Betingede forpliktelser og eiendeler

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er opplyst om vesentlige betingede forpliktelser med unntak av betingede forpliktelser hvor sannsynligheten for forpliktelsen er lav. En betinget eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det foreligger en viss sannsynlighet for



## STAVANGER STORSENTER AS

959 662 932

at en fordel vil tilflyte selskapet.

### Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

### Note 1 - Lønnskostnader

#### Mer om årsverk og lønn

Styreleder har ikke rett til noe særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet.

Det var ingen ansatte i selskapet pr. 31.12.2024. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon.

All aktivitet i Stavanger Storsenter AS blir administrert gjennom Alti Forvaltning AS.

Godtgjørelser: Styrehonorar er på kr. 0.

### Note 2 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	36 050	97 254
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>36 050</b>	<b>97 254</b>

### Note 3 - Investerings eiendom

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Virkelig verdi fastsettes ved ekstern verddivurdering, sist gjennomført 31.12.2024. Verdien er basert på modell som følger retningslinjene til **International Valuation Standards Council (IVSC)**. Denne modellen beregner verdien som summen av tre komponenter: nåverdi av brutto og fremtidig leie, nåverdi av restverdi, og nåverdi av kostnader.

Verddivurderingen er utført av en ekstern, uavhengig aktør med spesialisert kompetanse innen eiendom.

#### Nåverdi av brutto og fremtidig leie

Eksisterende og fremtidige leieinntekter diskonteres basert på et avkastningskrav.

#### Avkastningskrav

Avkastningskravet baseres på avkastningskrav for sentrale nærings eiendommer i Oslo (prime yield). Dette representerer laveste avkastningskrav for nærings eiendom i markedet og er basert på risikofri rente og generell risikopremie for nærings eiendom.

De eiendomsspesifikke komponentene som tillegges prime yield er eiendomstype, beliggenhet, teknisk tilstand, leietakermik og konkurransesituasjon for den bestemte eiendommen.

#### KPI, prisstigning

Reelt avkastningskrav tillegges forventet prisstigning for beregning av nominelt avkastningskrav. Prisstigning er basert på konsensus fra utvalgte banker og SSB.

#### Markedsleie

Ved utløp av eksisterende leieavtale på et areal settes markedsleie av verddivurdereren. Dette er et antatt riktig nivå på markedsleie for den spesifikke eiendommens arealer.



**STAVANGER STORSENTER AS**  
**959 662 932**

## Ledighet

Ledigheten beregnes som strukturell ledighet og settes som en %-sats som reduserer markedsleie. Dette for å reflektere langsiktig risiko for ledighet på eiendommen.

## Nåverdi av eierkostnader

Dette er kostnader knyttet til drift, eiers andel felleskost, vedlikehold, investeringer og leietakertilpasninger som estimeres og diskonteres til nåverdi. Kostnadsnivået er vurdert av den eksterne verddivurderingen, basert på sjablongtall fra markedsdata og historisk kostnadsnivå tilknyttet eiendommen.

## Nåverdi av restverdi

Restverdi beregnes som netto markedsleie delt på en fastsatt exit yield ved utgangen av verdsettelsesperioden. Exit yield reflekterer risikoen av strukturell ledighet og gjenstående investeringsbehov, slik at dette er hensyntatt i beregningen av restverdi.

Exit yield tar utgangspunkt i prime yield med påslag for beliggenhet, standard, eiendomstype, leietakermiks og konkurranse i regionen.

Til slutt avstemmes verdsettelsen mot tilgjengelige referansetransaksjoner i markedet for å sikre at den endelige verdien er realistisk og konsistent med markedsforholdene.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Virkelig verdi 01.01	354 800 000	377 600 000
Tilgang	2 533 423	191 881
Avgang	0	0
Verdiregulering	23 166 577	-22 991 881
Virkelig verdi 31.12	380 500 000	354 800 000

Akkumulert verdiregulering pr 2024 er kr 46 158 459 mot kr -650 536 per 2023.

## Note 4 - Spesifisering av skatt

<b>Skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	1 872 347	841 251
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	6 471 554	-3 085 308
<b>Skattekostnad</b>	<b>8 343 901</b>	<b>-2 244 057</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	37 926 832	-10 200 260
Permanente forskjeller	-4	-1
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-29 416 157	14 024 129
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-1	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-8 510 670	-3 823 868
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	1 872 347	841 251
Betalbar skatt på konsernbidrag	-1 872 347	-841 251



STAVANGER STORSENTER AS  
959 662 932

## Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	110 676 786	141 134 355	-30 457 569
Gevinst- og tapskonto	2 660 404	2 128 323	532 081
Fremførbart underskudd	-1	0	-1
Kortsiktig gjeld	0	-509 331	509 331
<b>Netto forskjeller</b>	<b>113 337 190</b>	<b>142 753 347</b>	<b>-29 416 158</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>113 337 190</b>	<b>142 753 347</b>	<b>-29 416 158</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>24 934 182</b>	<b>31 405 736</b>	<b>-6 471 554</b>

## Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	380 500 000
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for deler av konsernets pantegjeld.

## Note 7 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	624 811
---	---------

### Mer om fordringer

Av de langsiktige fordringene gjelder kr. 88 506 aktiverte driftsmidler på vegne av leietakerne. Disse kostnadsføres mot felleskostnaden over antatt levetid.

## Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	6 000	646,79	3 880 740

  

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Aurora Kjøpesenter II AS	6 000	100,00	Ordinære



STAVANGER STORSENTER AS  
959 662 932

## Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2023</b>	<b>3 880 740</b>	<b>211 481 598</b>	<b>22 341 346</b>	<b>-49 145 221</b>	<b>188 558 463</b>
Korrigerings av tidligere års feildisponering*)			-4 915 096	4 915 096	0
<b>Ny Egenkapital 01.01.2023</b>	<b>3 880 740</b>	<b>211 481 598</b>	<b>17 426 250</b>	<b>-44 230 125</b>	<b>188 558 463</b>
Ytet konsernbidrag 2023				-2 982 617	-2 982 617
Totalresultat 2023			-17 933 668	9 977 465	-7 965 203
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>3 880 740</b>	<b>211 481 598</b>	<b>-507 418</b>	<b>-37 235 277</b>	<b>177 619 643</b>
Ytet konsernbidrag 2024				-6 638 323	-6 638 323
Totalresultat 2024			18 069 930	11 513 001	29 582 931
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>3 880 740</b>	<b>211 481 598</b>	<b>17 562 512</b>	<b>-32 360 599</b>	<b>200 564 251</b>

\*) Det korrigeres for feildisponering mellom fond for urealiserte gevinster og annen egenkapital. Korrigeringen medfører at disponeringen mot fond for urealiserte gevinster reduseres med kr. 4 915 096 med en tilsvarende reduksjon av disponeringen mot annen egenkapital.

## Note 10 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Konsernregnskap

Morselskapets navn  
Aurora Eiendom AS

Forretningskontor for morselskapet  
Surnadal

### Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	140 370 099	146 999 859

### Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	8 510 670	3 823 868

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Fullstendig konsernregnskap kan fås utlevert hos Aurora Eiendom AS, Øravegen 2, 6650 Surnadal.