



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

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:	Emil Eriksrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning	4	23 515	102 878
Annen driftskostnad	2	2 236 649	4 910 783
Sum kostnader		2 260 164	5 013 661
Driftsresultat		-2 260 164	-5 013 661
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	23 877 845	29 078 395
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	5 893 716	4 608 849
Annen renteinntekt		731 861	1 180 892
Sum finansinntekter		30 503 421	34 868 136
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			4 200 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	91 760	240 022
Annen rentekostnad		23 567 820	22 744 596
Finanskostnad		5 803 638	
Sum finanskostnader		29 463 218	27 184 618
Netto finans		1 040 204	7 683 518
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 219 960	2 669 857
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-124 591	-1 007 631
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 095 369	3 677 488
Årsresultat		-1 095 369	3 677 488
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 095 369	3 677 488
Totalresultat		-1 095 369	3 677 488
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9		
Konsernbidrag	9		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Avsatt til annen egenkapital	9		3 677 488
Overført fra annen egenkapital		-1 095 369	
Sum overføringer og disponeringer		-1 095 369	3 677 488



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Programvare	4		
Utsatt skattefordel	3	1 144 144	1 019 553
Sum immaterielle eiendeler		1 144 144	1 019 553
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	10 376	33 891
Sum varige driftsmidler		10 376	33 891
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	505 551 031	509 398 481
Lån til foretak i samme konsern	5	124 119 627	111 639 824
Investeringer i tilknyttet selskap	10	11 100 000	
Sum finansielle anleggsmidler		640 770 658	621 038 305
Sum anleggsmidler		641 925 178	622 091 749
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			79 527
Andre kortsiktige fordringer	5	24 324 552	45 159 340
Sum fordringer		24 324 552	45 238 867
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	10 088 091	1 035 357
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 088 091	1 035 357
Sum omløpsmidler		34 412 643	46 274 225
SUM EIENDELER		676 337 821	668 365 974



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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	19 637 899	19 637 899
Sum innskutt egenkapital		85 637 899	85 637 899
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	56 286 314	57 381 683
Sum opptjent egenkapital		56 286 314	57 381 683
Sum egenkapital		141 924 213	143 019 582
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	511 372 605	520 094 299
Sum annen langsiktig gjeld		511 372 605	520 094 299
Sum langsiktig gjeld		511 372 605	520 094 299
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	5	18 550 577	
Leverandørgjeld		455 760	3 849
Utbytte	9		
Annen kortsiktig gjeld		4 034 666	5 248 244
Sum kortsiktig gjeld		23 041 003	5 252 093
Sum gjeld		534 413 608	525 346 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		676 337 821	668 365 974



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 267559

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Emil Eriksrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.06.2021

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	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning	4	23 515	102 878
Annen driftskostnad	2	2 236 649	4 910 783
Sum kostnader		2 260 164	5 013 661
Driftsresultat		-2 260 164	-5 013 661
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	23 877 845	29 078 395
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	5 893 716	4 608 849
Annen renteinntekt		731 861	1 180 892
Sum finansinntekter		30 503 421	34 868 136
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			4 200 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	91 760	240 022
Annen rentekostnad		23 567 820	22 744 596
Finanskostnad		5 803 638	
Sum finanskostnader		29 463 218	27 184 618
Netto finans		1 040 204	7 683 518
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 219 960	2 669 857
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-124 591	-1 007 631
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 095 369	3 677 488
Årsresultat		-1 095 369	3 677 488
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 095 369	3 677 488
Totalresultat		-1 095 369	3 677 488
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9		
Konsernbidrag	9		
Avsatt til annen egenkapital	9		3 677 488
Overført fra annen egenkapital		-1 095 369	



Sum overføringer og
disponeringer

-1 095 369

3 677 488



Organisasjonsnr: 995 975 645
R8 OFFICE AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Programvare	4		
Utsatt skattefordel	3	1 144 144	1 019 553
Sum immaterielle eiendeler		1 144 144	1 019 553

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	10 376	33 891
Sum varige driftsmidler		10 376	33 891

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	10	505 551 031	509 398 481
Lån til foretak i samme konsern	5	124 119 627	111 639 824
Investeringer i tilknyttet selskap	10	11 100 000	
Sum finansielle anleggsmidler		640 770 658	621 038 305
Sum anleggsmidler		641 925 178	622 091 749

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer			79 527
Andre kortsiktige fordringer	5	24 324 552	45 159 340
Sum fordringer		24 324 552	45 238 867

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	10 088 091	1 035 357
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 088 091	1 035 357
Sum omløpsmidler		34 412 643	46 274 225

SUM EIENDELER		676 337 821	668 365 974
----------------------	--	--------------------	--------------------

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	19 637 899	19 637 899
Sum innskutt egenkapital		85 637 899	85 637 899
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	56 286 314	57 381 683
Sum opptjent egenkapital		56 286 314	57 381 683
Sum egenkapital		141 924 213	143 019 582
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	511 372 605	520 094 299
Sum annen langsiktig gjeld		511 372 605	520 094 299
Sum langsiktig gjeld		511 372 605	520 094 299
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	5	18 550 577	
Leverandørgjeld		455 760	3 849
Utbytte	9		
Annen kortsiktig gjeld		4 034 666	5 248 244
Sum kortsiktig gjeld		23 041 003	5 252 093
Sum gjeld		534 413 608	525 346 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		676 337 821	668 365 974



Organisasjonsnr: 995 975 645
R8 OFFICE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000000.00	5.00	5000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
R8 PROPERTY ASA	1000000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap



Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>		
Bedriftsveien 52/58 AS	100.00%	100.00%		
Stangsgate 1 AS	0.00%	0.00%		
Grønlikroken 5 AS	100.00%	100.00%	11818738.00	1307553.00
Torggata 8 Skien AS	100.00%	100.00%	121839.00	-220445.00
Storgata 171-175 AS	0.00%	0.00%		
Versvikveien 6B AS	100.00%	100.00%	983142.00	-234732.00
R8 Consulting Group AS	0.00%	0.00%		
R8 Profil AS	0.00%	0.00%		
Valore AS	0.00%	0.00%		
Storgata 106 AS	100.00%	100.00%	1727604.00	151535.00
Nordre Fokserød 14 AS	100.00%	100.00%	19403581.00	-1007399.00
Porsgrunn Næringspark AS	100.00%	100.00%	134749713.00	7173582.00
Vipeveien 51 AS	100.00%	100.00%		
Hesselberggaten 4 AS	100.00%	100.00%	22978029.00	1466447.00
Vinkelbygget AS	100.00%	100.00%	188410020.00	13357298.00
HE-Kjelleveien AS	100.00%	100.00%	18010670.00	2090254.00
Vipeveien 43 AS	0.00%	0.00%		
Drangedalsveien 100 AS	0.00%	0.00%		
Drangedalsveien 51 AS	0.00%	0.00%		
Kammerherreløkka AS	50.00%	50.00%		
Kongensgate 20A AS	0.00%	0.00%		
Sandefjord Eiendomsinvest AS	25.20%	0.00%	440000.00	
Dokkvegen 11 AS	100.00%	0.00%		
Dokkvegen 9 AS	0.00%	0.00%		



R8 OFFICE AS

Årsregnskap 2020

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning**

Årsregnskapet er utarbeidet av R8 Consulting AS



Resultatregnskap			
R8 Office AS			
	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Avskrivning	4	23 515	102 878
Annen driftskostnad	2	2 236 649	4 910 783
Sum driftskostnader		2 260 164	5 013 661
Driftsresultat		-2 260 164	-5 013 661
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	23 877 845	29 078 395
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	5 893 716	4 608 849
Annen renteinntekt		731 861	1 180 892
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	4 200 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	91 760	240 022
Annen rentekostnad		23 567 820	22 744 596
Finanskostnad		5 803 638	0
Resultat av finansposter		1 040 204	7 683 518
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 219 960	2 669 857
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-124 591	-1 007 631
Ordinært resultat		-1 095 369	3 677 488
Årsresultat		-1 095 369	3 677 488
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	9	0	3 677 488
Overført fra annen egenkapital		1 095 369	0
Sum overføringer		-1 095 369	3 677 488

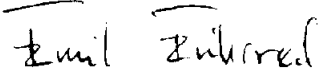


Balanse			
R8 Office AS			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	1 144 144	1 019 553
Sum immaterielle eiendeler		1 144 144	1 019 553
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	10 376	33 891
Sum varige driftsmidler		10 376	33 891
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	505 551 031	509 398 481
Lån til foretak i samme konsern	5	124 119 627	111 639 824
Investeringer i tilknyttet selskap	10	11 100 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		640 770 658	621 038 305
Sum anleggsmidler		641 925 178	622 091 749
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	79 527
Andre kortsiktige fordringer	5	24 324 552	45 159 340
Sum fordringer		24 324 552	45 238 867
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	10 088 091	1 035 357
Sum omløpsmidler		34 412 643	46 274 225
Sum eiendeler		676 337 821	668 365 974



Balanse			
R8 Office AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	5 000 000	5 000 000
Overkurs	9	61 000 000	61 000 000
Annen innskutt egenkapital	9	19 637 899	19 637 899
Sum innskutt egenkapital		85 637 899	85 637 899
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	56 286 314	57 381 683
Sum opptjent egenkapital		56 286 314	57 381 683
Sum egenkapital		141 924 213	143 019 582
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	511 372 605	520 094 299
Sum annen langsiktig gjeld		511 372 605	520 094 299
Kortsiktig gjeld			
Konserngjeld	5	18 550 577	0
Leverandørgjeld		455 760	3 849
Annen kortsiktig gjeld		4 034 666	5 248 244
Sum kortsiktig gjeld		23 041 003	5 252 093
Sum gjeld		534 413 608	525 346 392
Sum egenkapital og gjeld		676 337 821	668 365 974

Porsgrunn, 15.03.2021
Styret i R8 Office AS


Emil Eriksrød
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 2020.

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

Kostnadsført honorar til Ernst & Young AS i 2020 er kr. 44 791, hvor kr. 15 013 utgjør annen bistand. Beløp er inkl.mva.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-124 591	-1 007 631
Skattekostnad ordinært resultat	-124 591	-1 007 631
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 219 960	2 669 857
Permanente forskjeller	653 638	-7 250 000
Endring i midlertidige forskjeller	-15 352	48 059
Skattepliktig inntekt	-581 674	-4 532 084
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-4 120 126	-3 878 247
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	4 120 126	3 878 247
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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-86 898	-102 250	-15 352
Sum	-86 898	-102 250	-15 352
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 113 758	-4 532 084	581 674
Grunnlag for utsatt skattefordel	-5 200 656	-4 634 334	566 322
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 144 144	-1 019 553	124 591



R8 Office AS

995 975 645

Note 4 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Programvare	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	132 091	289 878	421 969
= Anskaffelseskost 31.12.20	132 091	289 878	421 969
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	121 715	289 878	411 593
= Bokført verdi 31.12.20	10 376	0	10 376
Årets ordinære avskrivninger	23 515		23 515
Økonomisk levetid	3-5 år	3 år	

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktig fordring på foretak i samme konsern	2020	2019
Grønlikroken 5 AS	3 632 554	3 308 134
Storgata 106 AS	17 839 867	17 383 058
Nordre Fokserød 14 AS		6 178 690
Porsgrunn Næringspark AS	9 377 734	23 472 231
Versvikveien 6B AS	24 019 418	24 331 935
Hesselberggaten 4 AS	23 325	1 015 994
Torggata 8 Skien AS	9 077 230	8 722 325
Vinkelbygget AS	177 902	4 920 142
HE-Kjelleveien AS	17 805 456	18 896 979
R8 Property AS	34 406 812	3 410 336
Dokkvegen 9 AS	44 563	
Dokkvegen 11 AS	7 714 767	
Sum	124 119 627	111 639 824

Mellomværende med selskap i samme konsern er renteberegnet. Totale renteinntekter på fordringer i konsernselskap er kr 5 893 716 i 2020.

Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	2020	2019
Kongensgate 20a AS	3 550 577	0
Sum	3 550 577	0

Totale rentekostnader på gjeld i konsernselskap er kr 91 760 i 2020.

Selskapet har mottatt utbytter fra datterselskaper på tilsammen kr 5 150 000. I tillegg har selskapet mottatt kr 18 727 845 i konsernbidrag.

Det er i 2020 avgitt kr 15 000 000 i konsernbidrag til datterselskap.



R8 Office AS

995 975 645

Note 6 Bundne midler

Pr 31.12.2020 hadde selskapet ingen bundne midler.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	511 372 605	520 094 299

Av selskapets langsiktige gjeld forfaller all gjeld til betaling innen 5 år etter regnskapsårets slutt pr. 31.12.2020. 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.
- Porsgrunn Næringspark 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.
- Vinkelbygget 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. 01.01.2020	5 000 000	61 000 000	19 637 899	57 381 683	143 019 582
Årets resultat	0	0	0	-1 095 369	-1 095 369
Pr. 31.12.2020	5 000 000	61 000 000	19 637 899	56 286 314	141 924 213

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



R8 Office AS

995 975 645

Note 10 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr.31.12	Bokført verdi pr.31.12
Grønlikroken 5 AS	Porsgrunn	100 %	100 %	491 953	11 829 349	22 780 184
Torggata 8 Skien AS	Porsgrunn	100 %	100 %	171 723	293 562	1 888 250
Versvikveien 6B AS	Porsgrunn	100 %	100 %	- 43 715	939 427	1 000 000
Storgata 106 AS	Porsgrunn	100 %	100 %	53 487	1 781 090	5 094 889
Hesselberggaten 4 AS	Porsgrunn	100 %	100 %	1 509 511	22 957 913	26 750 000
Porsgrunn Næringspark AS	Porsgrunn	100 %	100 %	3 497 295	110 781 639	97 716 613
Vinkelbygget AS	Porsgrunn	100 %	100 %	13 012 652	188 449 438	241 670 265
HE-Kjelleveien AS	Porsgrunn	100 %	100 %	1 542 467	18 041 892	34 386 845
Kongensgate 20A AS	Porsgrunn	100 %	100 %	2 293 124	16 829 261	30 486 600
Dokkvegen 9 AS	Porsgrunn	100 %	100 %	174 485	1 820 595	2 213 645
Dokkvegen 11 AS	Porsgrunn	100 %	100 %	1 205 151	41 001 157	41 563 740
Sum				23 908 133	414 725 323	505 551 031

Det foreligger merverdier i datterselskapene utover den bokførte egenkapitalen i selskapene.

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Bokført verdi pr.31.12
Sandefjord Eiendomsinvest AS	Oslo	25,2 %	25,2 %	11 100 000
Sum				11 100 000



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i R8 Office AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for R8 Office AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 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;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Porsgrunn, 19. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tone Mari Flatland
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 31A1H-OW5DQ-HFFT1-Y6T5J-X7KK1-ONTUD



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: 193.213.xxx.xxx

2021-03-19 12:56:17Z



Penneo Dokumentnøkkel: 31A1H-OW5DQ-HFFT1-Y6T5J-X7KK1-ONTUD

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>