



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Kristine Waage
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	6 392 403	5 548 841
Sum inntekter		6 392 403	5 548 841
Kostnader			
Lønnskostnad	2	6 734 633	5 699 341
Avskrivning driftsmidler	3	45 872	28 862
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		4 553 667	3 121 457
Sum kostnader		11 334 172	8 849 660
Driftsresultat		-4 941 769	-3 300 819
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	29 640 836	18 718 856
Annen renteinntekt		538 949	306 667
Annen finansinntekt		3 628	
Sum finansinntekter		30 183 412	19 025 523
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad		24 347 913	13 103 122
Sum finanskostnader		24 347 913	13 103 122
Netto finans		5 835 499	5 922 400
Ordinært resultat før skattekostnad		893 730	2 621 581
Skattekostnad på resultat	5	213 526	595 055
Ordinært resultat etter skattekostnad		680 204	2 026 526
Årsresultat	6	680 204	2 026 526
Årsresultat etter minoritetsinteresser		680 204	2 026 526
Totalresultat		680 204	2 026 526



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	6		
Udekket tap	6	680 204	2 026 526
Overført fra overkurs	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		680 204	2 026 526



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	4 612 873	4 826 399
Sum immaterielle eiendeler		4 612 873	4 826 399
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4		
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	149 743	195 615
Sum varige driftsmidler		149 743	195 615
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7		
Investering i annet foretak i samme konsern	4, 7	382 361 437	331 811 258
Lån til foretak i samme konsern	4	479 941 264	453 925 390
Investeringer i tilknyttet selskap	7	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		4 898 696	7 540 119
Sum finansielle anleggsmidler		867 216 396	793 291 766
Sum anleggsmidler		871 979 012	798 313 780
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	1 924 753	2 807 256
Andre kortsiktige fordringer	4	1 114 218	3 802 667
Sum fordringer		3 038 971	6 609 923
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	17 460 723	15 838 882



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 460 723	15 838 882
Sum omløpsmidler		20 499 693	22 448 805
SUM EIENDELER		892 478 705	820 762 585

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 9	7 300 000	7 000 000
Beholdning av egne aksjer	6	21 334 580	15 000 000
Overkurs	6	316 013 886	301 313 886
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		344 648 466	323 313 886

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	680 204	
Sum opptjent egenkapital		680 204	

Sum egenkapital		345 328 670	323 313 886
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	514 096 454	483 762 853
Øvrig langsiktig gjeld	4	20 063 575	
Sum annen langsiktig gjeld		534 160 029	483 762 853

Sum langsiktig gjeld		534 160 029	483 762 853
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		824 335	1 847 241
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		1 853 153	2 081 684
Annen kortsiktig gjeld	4	10 312 518	9 756 921



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum kortsiktig gjeld		12 990 006	13 685 846
Sum gjeld		547 150 035	497 448 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		892 478 705	820 762 585



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 418367

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Kristine Waage
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 04.06.2024

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



Organisasjonsnr: 914 407 389
RETAIL OFFICE STAVANGER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	6 392 403	5 548 841
Sum inntekter		6 392 403	5 548 841
Kostnader			
Lønnskostnad	2	6 734 633	5 699 341
Avskrivning driftsmidler	3	45 872	28 862
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		4 553 667	3 121 457
Sum kostnader		11 334 172	8 849 660
Driftsresultat		-4 941 769	-3 300 819
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	29 640 836	18 718 856
Annen renteinntekt		538 949	306 667
Annen finansinntekt		3 628	
Sum finansinntekter		30 183 412	19 025 523
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad		24 347 913	13 103 122
Sum finanskostnader		24 347 913	13 103 122
Netto finans		5 835 499	5 922 400
Ordinært resultat før skattekostnad		893 730	2 621 581
Skattekostnad på resultat	5	213 526	595 055
Ordinært resultat etter skattekostnad		680 204	2 026 526
Årsresultat	6	680 204	2 026 526
Årsresultat etter minoritetsinteresser		680 204	2 026 526
Totalresultat		680 204	2 026 526
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	6		
Udekket tap	6	680 204	2 026 526
Overført fra overkurs	6		



Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		680 204	2 026 526



Organisasjonsnr: 914 407 389
RETAIL OFFICE STAVANGER AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	4 612 873	4 826 399
Sum immaterielle eiendeler		4 612 873	4 826 399

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4		
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	149 743	195 615
Sum varige driftsmidler		149 743	195 615

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7		
Investering i annet foretak i samme konsern	4, 7	382 361 437	331 811 258
Lån til foretak i samme konsern	4	479 941 264	453 925 390
Investeringer i tilknyttet selskap	7	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		4 898 696	7 540 119
Sum finansielle anleggsmidler		867 216 396	793 291 766
Sum anleggsmidler		871 979 012	798 313 780

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	4	1 924 753	2 807 256
Andre kortsiktige fordringer	4	1 114 218	3 802 667
Sum fordringer		3 038 971	6 609 923

Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
--	---	--	--

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	17 460 723	15 838 882
----------------------------------	---	------------	------------



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 460 723	15 838 882
Sum omløpsmidler		20 499 693	22 448 805
SUM EIENDELER		892 478 705	820 762 585
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	7 300 000	7 000 000
Beholdning av egne aksjer	6	21 334 580	15 000 000
Overkurs	6	316 013 886	301 313 886
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		344 648 466	323 313 886
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	680 204	
Sum opptjent egenkapital		680 204	
Sum egenkapital		345 328 670	323 313 886
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	514 096 454	483 762 853
Øvrig langsiktig gjeld	4	20 063 575	
Sum annen langsiktig gjeld		534 160 029	483 762 853
Sum langsiktig gjeld		534 160 029	483 762 853
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		824 335	1 847 241
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		1 853 153	2 081 684
Annen kortsiktig gjeld	4	10 312 518	9 756 921
Sum kortsiktig gjeld		12 990 006	13 685 846
Sum gjeld		547 150 035	497 448 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		892 478 705	820 762 585



Organisasjonsnr: 914 407 389
RETAIL OFFICE STAVANGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
5.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

Retail Office Stavanger AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 914 407 389

Doc ID: 71f01160a5a2a2c64fb6ab70aee3e9ca3ce951ee



Resultatregnskap

Retail Office Stavanger AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt	1	6 392 403	5 548 841
Sum driftsinntekter		6 392 403	5 548 841
Lønnskostnad	2	6 734 633	5 699 341
Avskrivning driftsmidler	3	45 872	28 862
Annen driftskostnad		4 553 667	3 121 457
Sum driftskostnader		11 334 172	8 849 660
Driftsresultat		-4 941 769	-3 300 819
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt i samme konsern	4	29 640 836	18 718 856
Annen renteinntekt		538 949	306 667
Annen finansinntekt		3 628	0
Annen rentekostnad		24 347 913	13 103 122
Resultat av finansposter		5 835 499	5 922 400
Resultat før skattekostnad		893 730	2 621 581
Skattekostnad på resultat	5	213 526	595 055
Resultat		680 204	2 026 526
Årsresultat	6	680 204	2 026 526
Overføringer			
Overført til annen egenkapital	6	-680 204	-2 026 526
Sum overføringer		680 204	2 026 526



Balanse

Retail Office Stavanger AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	4 612 873	4 826 399
Sum immaterielle eiendeler		4 612 873	4 826 399
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	149 743	195 615
Sum varige driftsmidler		149 743	195 615
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	4, 7	382 361 437	331 811 258
Lån til foretak i samme konsern	4	479 941 264	453 925 390
Investeringer i tilknyttet selskap	7	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		4 898 696	7 540 119
Sum finansielle anleggsmidler		867 216 396	793 291 766
Sum anleggsmidler		871 979 012	798 313 780
Omløpsmidler			
Kundefordringer	4	1 924 753	2 807 256
Andre kortsiktige fordringer	4	1 114 218	3 802 667
Sum fordringer		3 038 971	6 609 923
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	17 460 723	15 838 882
Sum omløpsmidler		20 499 693	22 448 805
Sum eiendeler		892 478 705	820 762 585



Balanse

Retail Office Stavanger AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	7 300 000	7 000 000
Overkurs	6	316 013 886	301 313 886
Ikke registrert kapitalforhøyelse	6	21 334 580	15 000 000
Sum innskutt egenkapital		344 648 466	323 313 886
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	680 204	0
Sum opptjent egenkapital		680 204	0
Sum egenkapital		345 328 670	323 313 886
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	514 096 454	483 762 853
Øvrig langsiktig gjeld	4	20 063 575	0
Sum annen langsiktig gjeld		534 160 029	483 762 853
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		824 335	1 847 241
Skyldig offentlige avgifter		1 853 153	2 081 684
Annen kortsiktig gjeld	4	10 312 518	9 756 921
Sum kortsiktig gjeld		12 990 006	13 685 846
Sum gjeld		547 150 035	497 448 699
Sum egenkapital og gjeld		892 478 705	820 762 585



Balanse

Retail Office Stavanger AS
Stavanger, 18.04.2024
Styret i Retail Office Stavanger AS

A. Espedal

Anne Langeland Espedal
styremedlem

H. Espedal

Harald Espedal
styreleder

Jan Olav Steensland

Jan Olav Steensland
styremedlem

Mona H. S. Freuchen

Mona Hodne Steensland Freuchen
styremedlem

Anne Kristine Waage

Anne Kristine Waage
daglig leder



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring av leie skjer i den perioden leien gjelder.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap

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

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

Fordringer

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



Note 2 Lønnskostnader og ytelser

Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	5 091 157	4 334 681
Arbeidsgiveravgift	889 716	694 849
Pensjonskostnader	563 650	525 732
Andre ytelser	190 110	144 079
Sum	6 734 633	5 699 341

Selskapet har i 2023 sysselsatt 5 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

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

Note 3 Anleggsmidler

	Kontormaskiner	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	229 361	229 361
Anskaffelseskost 31.12.23	229 361	229 361
Av- og nedskrivninger pr.	33 746	33 746
Årets ordinære avskrivninger	45 872	45 872
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	79 618	79 618
Bokført verdi 31.12.23	149 743	149 743

Økonomisk levetid 5 år



Note 4 Spesifikasjon fordringer og gjeld

Andre kortsiktige fordringer	2023	2022
Fordring på foretak i samme konsern	700 825	2 168 052
Fordring konsernbidrag - Nygaten 2 AS	0	0
Andre kortsiktige fordringer	413 393	1 634 615
Sum	1 114 218	3 802 667

Kundefordringer		
Fordringer på selskap i samme konsern	1 634 414	1 456 534
Andre kundefordringer	290 339	1 350 722
Sum	1 924 753	2 807 256

Lån til foretak i samme konsern		
Lån til Sølvberget Eiendom AS	65 914 918	73 339 911
Lån til Skagenkaaien 35-37 AS	50 539 836	53 620 249
Lån til Retail Stavanger AS	14 945	108 429
Lån til Office Stavanger AS	66 652 706	62 656 409
Lån til Søregeaten 22 AS	6 287 203	6 017 265
Lån til Skagen 7 AS	9 582 719	12 771 564
Lån til Kirkegaten 29 AS	5 381 205	5 586 148
Lån til Hospitalgata 6 AS	71 970 760	75 323 264
Lån til Retail Sentrum AS	0	56 698 533
Lån til Torgterrassen AS	178 238 519	107 803 617
Lån til Domkirkeplassen 2 AS	25 358 454	0
Sum	479 941 264	453 925 390

Renteinntekter knyttet til lån til foretak i samme konsern utgjør kr 29 640 836

Annen kortsiktig gjeld	2023	2022
Gjeld til Torgterrassen AS		1 871 824
Gjeld til Domkirkeplassen 2 AS	0	1 741 077
Gjeld til Østervåg 5 AS	1 465 222	0
Påløpt rente	5 876 877	4 213 614
Periodisering inntekter	1 467 019	956 740
Annen kortsiktig gjeld	1 473 400	973 666
Sum	10 282 518	9 756 921

Renterkostnader på lån fra foretak i samme konsern utgjør kr. 406 840

Gjeld sikret ved pant	514 096 454	483 762 853
Pantsatte eiendeler:		
Aksjer i datterselskap	249 786 742	170 641 793
Sum	249 786 742	170 641 793

Selskapets hovedbankforbindelse har pant aksjene i Office Stavanger AS, Domkirkeplassen 2 AS, Torgterrassen AS og Søregeaten 22 AS, i tillegg til fast eiendom i selskapets heleide datterselskaper.

Rentebytteavtale

Selskapet har inngått en rentebytteavtale som utløper i 2030. Pt. 31.12 er markedsverdien 17 950 031. Latent gevinst er ikke balanseført, da rentebytteavtalen regnskapsmessig er behandlet som sikring.



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	213 526	595 055
Skattekostnad ordinært resultat	213 526	595 055
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	893 730	2 621 581
Permanente forskjeller	76 842	83 215
Endring i midlertidige forskjeller	-31 164	47 963
Anvendelse av fremførbart underskudd	-939 408	-2 752 759
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	22 310	36 324	14 014
Fordringer	-13 745	-58 923	-45 178
Sum	8 565	-22 599	-31 164
Akkumulert fremførbart underskudd	-20 976 170	-21 915 578	-939 408
Grunnlag for utsatt skattefordel	-20 967 605	-21 938 177	-970 572
Utsatt skattefordel (22 %)	-4 612 873	-4 826 399	-213 526

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	7 000 000	301 313 886	15 000 000	0	323 313 886
Kapitalforhøyelse*	300 000	14 700 000	-15 000 000		0
Kapitalforhøyelse**	0	0	21 334 580		21 334 580
Årets resultat	0		0	680 204	680 204
Pr 31.12.2023	7 300 000	316 013 886	21 334 580	680 204	345 328 670

* Kapitalforhøyelse registrert i foretaksregisteret 17.01.2023

** Kapitalforhøyelse registrert i foretaksregisteret 04.01.2024

**Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.**

	Kontor-kommune	Eierandel	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat
Datterselskap					
Office Stavanger AS	Stavanger	100%	32 094 770	22 695 580	-1 661 961
Domkirkeplassen 2 AS	Stavanger	100%	54 537 500	46 997 316	-4 024 235
Skagenkaien 35-37 AS	Stavanger	100%	28 930 000	19 824 618	-2 228 065
Sølvberget Eiendom AS	Stavanger	100%	22 175 005	15 327 127	-4 246 368
Nygaten 2 AS	Stavanger	100%	6 089 593	4 147 112	-176 716
Østervåg 5 AS	Stavanger	100%	10 616 923	6 659 976	-1 019 830
Søregaten 22 AS	Stavanger	100%	15 073 382	10 057 683	69 512
Skagen 7 AS	Stavanger	100%	13 872 273	9 537 388	-210 869
Kirkegaten 29 AS	Stavanger	100%	8 621 620	8 259 025	-49 859
Hospitalgata 6 AS	Stavanger	100%	42 209 281	35 660 501	-2 027 382
Torgterrassen AS	Stavanger	100%	148 081 090	132 398 326	-8 942 829
Retail Stavanger AS	Stavanger	100%	60 000	48 418	-7 237
Sum			382 361 437	311 613 070	-24 525 839
Tilknyttet selskap					
Hpe Holding AS	Stavanger	50%	15 000	307 036	-120 980
Sum			15 000	307 036	-120 980

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 360 089.

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Retail Office Stavanger AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	7 300	7 300 000
Sum	1 000		7 300 000

Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Espedal & Co As	500	50%	50%
Skagenkaien Eiendom AS	500	50%	50%
Totalt antall aksjer	1 000	100%	100%

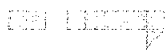
Styrets leder Harald Espedal eier 100% av aksjene i Espedal & Co AS.

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

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



ERGA REVISJON



Erga Revisjon AS

Org.nr. 980 024 679 MVA

Statsautoriserte revisorer

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Retail Office Stavanger AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Retail Office Stavanger AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 680 204. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Besøksadresse:
Løkkeveien 109
4007 Stavanger

Postadresse:
Postboks 227
4001 Stavanger

Web: www.erga.no
Tlf: 51 51 03 70



ERGA REVISJON



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet til Retail Office Stavanger AS som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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>

Stavanger, 18. april 2024
Erga Revisjon as

Jorunn Sande
Statsautorisert revisor