



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Christian Bethuelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 548 841	3 956 536
Sum inntekter		5 548 841	3 956 536
Kostnader			
Lønnskostnad	2	5 699 341	5 479 036
Avskrivning driftsmidler	3	28 862	4 596
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		3 121 457	3 057 179
Sum kostnader		8 849 660	8 540 811
Driftsresultat		-3 300 819	-4 584 275
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4		2 766 921
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	18 718 856	5 294 137
Annen renteinntekt		306 667	38 000
Annen finansinntekt			53
Sum finansinntekter		19 025 523	8 099 111
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		778 178
Annen rentekostnad		13 103 122	5 767 948
Annen finanskostnad			649 798
Sum finanskostnader		13 103 122	7 195 923
Netto finans		5 922 400	903 188
Ordinært resultat før skattekostnad		2 621 581	-3 681 087
Skattekostnad på resultat	6	595 055	518 771
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 026 526	-4 199 858
Årsresultat	7	2 026 526	-4 199 858
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 026 526	-4 199 858



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		2 026 526	-4 199 858
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	7		-4 199 858
Udekket tap	7	2 026 526	
Overført fra overkurs	7		
Overført fra annen egenkapital	7		
Sum overføringer og disponeringer		2 026 526	-4 199 858



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	4 826 399	5 421 454
Sum immaterielle eiendeler		4 826 399	5 421 454
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5		
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	195 615	77 207
Sum varige driftsmidler		195 615	77 207
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4		
Investering i annet foretak i samme konsern	4, 5	331 811 258	185 251 258
Lån til foretak i samme konsern	5	453 925 390	427 341 838
Investeringer i tilknyttet selskap	4	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		7 540 119	7 638 000
Sum finansielle anleggsmidler		793 291 766	620 246 096
Sum anleggsmidler		798 313 780	625 744 757
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	2 807 256	3 702 629
Andre kortsiktige fordringer	5	3 802 667	6 075 765
Sum fordringer		6 609 923	9 778 394
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	15 838 882	14 790 306



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 838 882	14 790 306
Sum omløpsmidler		22 448 805	24 568 700
SUM EIENDELER		820 762 585	650 313 457

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	7 000 000	6 000 000
Beholdning av egne aksjer	7	15 000 000	
Overkurs	7	301 313 886	234 287 360
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		323 313 886	240 287 360

Annen egenkapital

7

Sum egenkapital 323 313 886 240 287 360

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	483 762 853	401 687 777
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		483 762 853	401 687 777

Sum langsiktig gjeld 483 762 853 401 687 777

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 847 241	1 493 612
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		2 081 684	541 363
Annen kortsiktig gjeld	5	9 756 921	6 303 345
Sum kortsiktig gjeld		13 685 846	8 338 320

Sum gjeld 497 448 699 410 026 097



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		820 762 585	650 313 457



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 479023

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Christian Bethuelen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 17.06.2023

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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 548 841	3 956 536
Sum inntekter		5 548 841	3 956 536
Kostnader			
Lønnskostnad	2	5 699 341	5 479 036
Avskrivning driftsmidler	3	28 862	4 596
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		3 121 457	3 057 179
Sum kostnader		8 849 660	8 540 811
Driftsresultat		-3 300 819	-4 584 275
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4		2 766 921
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	18 718 856	5 294 137
Annen renteinntekt		306 667	38 000
Annen finansinntekt			53
Sum finansinntekter		19 025 523	8 099 111
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		778 178
Annen rentekostnad		13 103 122	5 767 948
Annen finanskostnad			649 798
Sum finanskostnader		13 103 122	7 195 923
Netto finans		5 922 400	903 188
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	2 621 581	-3 681 087
		595 055	518 771
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 026 526	-4 199 858
Årsresultat	7	2 026 526	-4 199 858
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 026 526	-4 199 858
Totalresultat		2 026 526	-4 199 858
Overføringer og disponeringer			



Overført fra overkurs	7		-4 199 858
Udekket tap	7	2 026 526	
Overført fra overkurs	7		
Overført fra annen egenkapital	7		
Sum overføringer og disponeringer		2 026 526	-4 199 858



Organisasjonsnr: 914 407 389
RETAIL OFFICE STAVANGER AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	4 826 399	5 421 454
Sum immaterielle eiendeler		4 826 399	5 421 454

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5		
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	195 615	77 207
Sum varige driftsmidler		195 615	77 207

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4		
Investering i annet foretak i samme konsern	4, 5	331 811 258	185 251 258
Lån til foretak i samme konsern	5	453 925 390	427 341 838
Investeringer i tilknyttet selskap	4	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		7 540 119	7 638 000
Sum finansielle anleggsmidler		793 291 766	620 246 096
Sum anleggsmidler		798 313 780	625 744 757

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	5	2 807 256	3 702 629
Andre kortsiktige fordringer	5	3 802 667	6 075 765
Sum fordringer		6 609 923	9 778 394

Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
--	---	--	--

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	15 838 882	14 790 306
----------------------------------	---	------------	------------



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 838 882	14 790 306
Sum omløpsmidler		22 448 805	24 568 700
SUM EIENDELER		820 762 585	650 313 457
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	7 000 000	6 000 000
Beholdning av egne aksjer	7	15 000 000	
Overkurs	7	301 313 886	234 287 360
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		323 313 886	240 287 360
Annen egenkapital	7		
Sum egenkapital		323 313 886	240 287 360
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	483 762 853	401 687 777
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		483 762 853	401 687 777
Sum langsiktig gjeld		483 762 853	401 687 777
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 847 241	1 493 612
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		2 081 684	541 363
Annen kortsiktig gjeld	5	9 756 921	6 303 345
Sum kortsiktig gjeld		13 685 846	8 338 320
Sum gjeld		497 448 699	410 026 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		820 762 585	650 313 457



Organisasjonsnr: 914 407 389
RETAIL OFFICE STAVANGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
4.00

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 2022

Retail Office Stavanger AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 914 407 389



Resultatregnskap

Retail Office Stavanger AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		5 548 841	3 956 536
Sum driftsinntekter		5 548 841	3 956 536
Lønnskostnad	2	5 699 341	5 479 036
Avskrivning driftsmidler	3	28 862	4 596
Annen driftskostnad		3 121 457	3 057 179
Sum driftskostnader		8 849 660	8 540 811
Driftsresultat		-3 300 819	-4 584 275
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	0	2 766 921
Renteinntekt i samme konsern	5	18 718 856	5 294 137
Annen renteinntekt		306 667	38 000
Annen finansinntekt		0	53
Rentekostnad aksjonærlån	5	0	778 178
Annen rentekostnad		13 103 122	5 767 948
Annen finanskostnad		0	649 798
Resultat av finansposter		5 922 400	903 188
Resultat før skattekostnad		2 621 581	-3 681 087
Skattekostnad på resultat	6	595 055	518 771
Resultat		2 026 526	-4 199 858
Årsresultat	7	2 026 526	-4 199 858
Overføringer			
Overført fra overkurs	7	0	4 199 858
Overført til udekket tap	7	-2 026 526	0
Sum overføringer		2 026 526	-4 199 858



Balanse

Retail Office Stavanger AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	4 826 399	5 421 454
Sum immaterielle eiendeler		4 826 399	5 421 454
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	195 615	77 207
Sum varige driftsmidler		195 615	77 207
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	4, 5	331 811 258	185 251 258
Lån til foretak i samme konsern	5	453 925 390	427 341 838
Investeringer i tilknyttet selskap	4	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		7 540 119	7 638 000
Sum finansielle anleggsmidler		793 291 766	620 246 096
Sum anleggsmidler		798 313 780	625 744 757
Omløpsmidler			
Kundefordringer	5	2 807 256	3 702 629
Andre kortsiktige fordringer	5	3 802 667	6 075 765
Sum fordringer		6 609 923	9 778 394
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	15 838 882	14 790 306
Sum omløpsmidler		22 448 805	24 568 700
Sum eiendeler		820 762 585	650 313 457



Balanse

Retail Office Stavanger AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	7 000 000	6 000 000
Overkurs	7	301 313 886	234 287 360
Ikke registrert kapitalforhøyelse	7	15 000 000	0
Sum innskutt egenkapital		323 313 886	240 287 360
Sum egenkapital		323 313 886	240 287 360
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	483 762 853	401 687 777
Sum annen langsiktig gjeld		483 762 853	401 687 777
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 847 241	1 493 612
Skyldig offentlige avgifter		2 081 684	541 363
Annen kortsiktig gjeld	5	9 756 921	6 303 345
Sum kortsiktig gjeld		13 685 846	8 338 320
Sum gjeld		497 448 699	410 026 097
Sum egenkapital og gjeld		820 762 585	650 313 457

Stavanger, 09.05.2023

Styret i Retail Office Stavanger AS

Anne Langeland Espedal
styremedlem

Harald Espedal
styreleder

Jan Olav Steensland
styremedlem

Mona Hodne Steensland Freuchen
styremedlem

Christian Bethuelsen
daglig leder



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring av leie skjer i den perioden leien gjelder.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap

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

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

Fordringer

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



Note 2 Lønnskostnader og ytelser

Lønnskostnader

	2022	2021
Lønninger	4 334 681	4 304 022
Arbeidsgiveravgift	694 849	672 060
Pensjonskostnader	525 732	410 100
Andre ytelser	144 079	92 854
Sum	5 699 341	5 479 036

Selskapet har i 2022 sysselsatt 4 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Note 3 Anleggsmidler

	Kontormaskiner	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	82 091	82 091
Tilgang kjøpte driftsmidler	147 270	147 270
Anskaffelseskost 31.12.22	229 361	229 361
Av- og nedskrivninger pr.	4 884	4 884
Årets ordinære avskrivninger	28 862	28 862
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	33 746	33 746
Bokført verdi 31.12.22	195 615	195 615

Økonomisk levetid

5 år

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

	Kontor-kommune	Eierandel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
Datterselskap					
Office Stavanger AS	Stavanger	100%	32 094 770	24 357 541	-862 910
Domkirkeplassen 2 AS	Stavanger	100%	17 030 000	14 005 165	-984 246
Skagenkaien 35-37 AS	Stavanger	100%	26 430 000	19 552 683	-1 965 384
Sølvberget Eiendom AS	Stavanger	100%	10 175 005	7 573 495	-456 505
Nygaten 2 AS	Stavanger	100%	6 089 593	4 323 828	31 843
Østervåg 5 AS	Stavanger	100%	7 616 923	4 679 806	-814 687
Retail Stavanger AS	Stavanger	100%	15 073 382	10 000 728	-21 556
Skagen 7 AS	Stavanger	100%	10 872 273	6 748 257	-131 937
Kirkegaten 29 AS	Stavanger	100%	8 621 620	8 308 884	-168 377
Hospitalgata 6 AS	Stavanger	100%	42 209 281	37 687 884	-3 600 314
Retail Shopping AS	Stavanger	100%	45 538 411	41 106 914	-3 258 164
Retail Vest AS	Stavanger	100%	30 000	25 655	1 225
Retail Sentrum AS	Stavanger	100%	110 030 000	108 494 635	-1 535 365
Sum			331 811 258	286 865 475	-13 766 377
Tilknyttet selskap					
Hpe Holding AS	Stavanger	50%	15 000	1 194 376	408 486
Sum			15 000	1 194 376	408 486



Note 5 Spesifikasjon fordringer og gjeld

Andre kortsiktige fordringer	2022	2021
Fordring på foretak i samme konsern	2 168 052	2 474 301
Fordring konsernbidrag - Sølvberget Eiendom AS	0	2 340 144
Fordring konsernbidrag - Nygaten 2 AS	0	426 777
Andre kortsiktige fordringer	1 634 615	834 544
Sum	3 802 667	6 075 765

Kundefordringer		
Fordringer på selskap i samme konsern	1 456 534	2 428 433
Andre kundefordringer	1 350 722	1 274 196
Sum	2 807 256	3 702 629

Lån til foretak i samme konsern		
Lån til Sølvberget Eiendom AS	73 339 911	83 961 031
Lån til Skagenkaaien 35-37 AS	53 620 249	60 544 563
Lån til Retail Stavanger AS	108 429	86 679
Lån til Office Stavanger AS	62 656 409	65 245 389
Lån til Sørengaten 22 AS	6 017 265	1 405 000
Lån til Skagen 7 AS	12 771 564	14 560 559
Lån til Kirkegaten 29 AS	5 586 148	9 718 187
Lån til Hospitalgata 6 AS	75 323 264	80 536 330
Lån til Retail Shopping AS	107 803 617	103 660 351
Lån til Retail Sentrum AS	56 698 533	0
Lån til Torgterrassen AS	0	7 623 750
Sum	453 925 390	427 341 838

Renteinntekter knyttet til lån til foretak i samme konsern utgjør kr 18 718 856

Annen kortsiktig gjeld	2022	2021
Gjeld til Torgterrassen AS	1 871 824	0
Gjeld til Domkirkeplassen 2 AS	1 741 077	1 681 158
Gjeld til Sølvberget Eiendom AS - konsernbidrag	0	2 004 886
Påløpt rente	4 213 614	1 678 193
Periodisering inntekter	956 740	0
Annen kortsiktig gjeld	973 666	939 107
Sum	9 756 921	6 303 345

Renterkostnader på lån fra foretak i samme konsern utgjør kr. 121 994

Gjeld sikret ved pant	483 762 853	401 687 777
-----------------------	-------------	-------------

Pantsatte eiendeler:		
Aksjer i datterselskap	170 641 793	55 611 793
Sum	170 641 793	55 611 793

Selskapets hovedbankforbindelse har pant aksjene i Retail Stavanger AS, Retail Shopping AS og Retail Sentrum AS, i tillegg til fast eiendom i selskapets heleide datterselskaper.

**Note 6 Skatt**

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	595 055	518 771
Skattekostnad ordinært resultat	595 055	518 771

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 621 581	-3 681 087
Permanente forskjeller	83 215	663 637
Endring i midlertidige forskjeller	47 963	1 384 234
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 752 759	0
Skattepliktig inntekt	0	-1 633 216

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-608 723
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	608 723
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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	36 324	25 364	-10 960
Fordringer	-58 923	0	58 923
Sum	-22 599	25 364	47 963

Akkumulert fremførbart underskudd	-21 915 578	-24 668 337	-2 752 759
Grunnlag for utsatt skattefordel	-21 938 177	-24 642 973	-2 704 796

Utsatt skattefordel (22 %)	-4 826 399	-5 421 454	-595 055
-----------------------------------	-------------------	-------------------	-----------------

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	6 000 000	234 287 360	0	240 287 360
Kapitalforhøyelse*	1 000 000	65 000 000	0	66 000 000
Kapitalforhøyelse**	0	0	15 000 000	15 000 000
Årets resultat	0	2 026 526	0	2 026 526
Pr 31.12.2022	7 000 000	301 313 886	15 000 000	323 313 886

* Kapitalforhøyelse registrert i foretaksregisteret 27.12.2022

** Kapitalforhøyelse registrert i foretaksregisteret 17.01.2023



Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Retail Office Stavanger AS pr. 31.12.2022 består av:

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

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.

Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 346 739.



Årsregnskap 2022

Retail Office Stavanger AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 914 407 389

Doc ID: b6d3d74ae81997442ba4400aaa99da2e5356ad3e



Resultatregnskap

Retail Office Stavanger AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		5 548 841	3 956 536
Sum driftsinntekter		5 548 841	3 956 536
Lønnskostnad	2	5 699 341	5 479 036
Avskrivning driftsmidler	3	28 862	4 596
Annen driftskostnad		3 121 457	3 057 179
Sum driftskostnader		8 849 660	8 540 811
Driftsresultat		-3 300 819	-4 584 275
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	0	2 766 921
Renteinntekt i samme konsern	5	18 718 856	5 294 137
Annen renteinntekt		306 667	38 000
Annen finansinntekt		0	53
Rentekostnad aksjonærlån	5	0	778 178
Annen rentekostnad		13 103 122	5 767 948
Annen finanskostnad		0	649 798
Resultat av finansposter		5 922 400	903 188
Resultat før skattekostnad		2 621 581	-3 681 087
Skattekostnad på resultat	6	595 055	518 771
Resultat		2 026 526	-4 199 858
Årsresultat	7	2 026 526	-4 199 858
Overføringer			
Overført fra overkurs	7	0	4 199 858
Overført til udekket tap	7	-2 026 526	0
Sum overføringer		2 026 526	-4 199 858

Retail Office Stavanger AS

Side 2

Doc ID: b6d3d74ae81997442ba4400aaa99da2e5356ad3e



Balanse

Retail Office Stavanger AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	4 826 399	5 421 454
Sum immaterielle eiendeler		4 826 399	5 421 454
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	195 615	77 207
Sum varige driftsmidler		195 615	77 207
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	4, 5	331 811 258	185 251 258
Lån til foretak i samme konsern	5	453 925 390	427 341 838
Investeringer i tilknyttet selskap	4	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		7 540 119	7 638 000
Sum finansielle anleggsmidler		793 291 766	620 246 096
Sum anleggsmidler		798 313 780	625 744 757
Omløpsmidler			
Kundefordringer	5	2 807 256	3 702 629
Andre kortsiktige fordringer	5	3 802 667	6 075 765
Sum fordringer		6 609 923	9 778 394
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	15 838 882	14 790 306
Sum omløpsmidler		22 448 805	24 568 700
Sum eiendeler		820 762 585	650 313 457



Balanse

Retail Office Stavanger AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	7 000 000	6 000 000
Overkurs	7	301 313 886	234 287 360
Ikke registrert kapitalforhøyelse	7	15 000 000	0
Sum innskutt egenkapital		323 313 886	240 287 360
Sum egenkapital		323 313 886	240 287 360
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	483 762 853	401 687 777
Sum annen langsiktig gjeld		483 762 853	401 687 777
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 847 241	1 493 612
Skyldig offentlige avgifter		2 081 684	541 363
Annen kortsiktig gjeld	5	9 756 921	6 303 345
Sum kortsiktig gjeld		13 685 846	8 338 320
Sum gjeld		497 448 699	410 026 097
Sum egenkapital og gjeld		820 762 585	650 313 457

Stavanger, 09.05.2023

Styret i Retail Office Stavanger AS

Anne Langeland Espedal
styremedlem

Harald Espedal
styreleder

Jan Olav Steensland
styremedlem

Mona Hodne Steensland Freuchen
styremedlem

Christian Bethuelsen
daglig leder



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring av leie skjer i den perioden leien gjelder.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap

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

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

Fordringer

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



Note 2 Lønnskostnader og ytelser

Lønnskostnader

	2022	2021
Lønninger	4 334 681	4 304 022
Arbeidsgiveravgift	694 849	672 060
Pensjonskostnader	525 732	410 100
Andre ytelser	144 079	92 854
Sum	5 699 341	5 479 036

Selskapet har i 2022 sysselsatt 4 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. 01.01.22	82 091	82 091
Tilgang kjøpte driftsmidler	147 270	147 270
Anskaffelseskost 31.12.22	229 361	229 361
Av- og nedskrivninger pr.	4 884	4 884
Årets ordinære avskrivninger	28 862	28 862
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	33 746	33 746
Bokført verdi 31.12.22	195 615	195 615

Økonomisk levetid

5 år

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

	Kontor-kommune	Eierandel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
Datterselskap					
Office Stavanger AS	Stavanger	100%	32 094 770	24 357 541	-862 910
Domkirkeplassen 2 AS	Stavanger	100%	17 030 000	14 005 165	-984 246
Skagenkaien 35-37 AS	Stavanger	100%	26 430 000	19 552 683	-1 965 384
Sølvberget Eiendom AS	Stavanger	100%	10 175 005	7 573 495	-456 505
Nygaten 2 AS	Stavanger	100%	6 089 593	4 323 828	31 843
Østervåg 5 AS	Stavanger	100%	7 616 923	4 679 806	-814 687
Retail Stavanger AS	Stavanger	100%	15 073 382	10 000 728	-21 556
Skagen 7 AS	Stavanger	100%	10 872 273	6 748 257	-131 937
Kirkegaten 29 AS	Stavanger	100%	8 621 620	8 308 884	-168 377
Hospitalgata 6 AS	Stavanger	100%	42 209 281	37 687 884	-3 600 314
Retail Shopping AS	Stavanger	100%	45 538 411	41 106 914	-3 258 164
Retail Vest AS	Stavanger	100%	30 000	25 655	1 225
Retail Sentrum AS	Stavanger	100%	110 030 000	108 494 635	-1 535 365
Sum			331 811 258	286 865 475	-13 766 377
Tilknyttet selskap					
Hpe Holding AS	Stavanger	50%	15 000	1 194 376	408 486
Sum			15 000	1 194 376	408 486

Doc ID: b6d3d74ae81997442ba4400aaa99da2e5356ad3e



Note 5 Spesifikasjon fordringer og gjeld

Andre kortsiktige fordringer	2022	2021
Fordring på foretak i samme konsern	2 168 052	2 474 301
Fordring konsernbidrag - Sølvberget Eiendom AS	0	2 340 144
Fordring konsernbidrag - Nygaten 2 AS	0	426 777
Andre kortsiktige fordringer	1 634 615	834 544
Sum	3 802 667	6 075 765

Kundefordringer		
Fordringer på selskap i samme konsern	1 456 534	2 428 433
Andre kundefordringer	1 350 722	1 274 196
Sum	2 807 256	3 702 629

Lån til foretak i samme konsern		
Lån til Sølvberget Eiendom AS	73 339 911	83 961 031
Lån til Skagenkaaien 35-37 AS	53 620 249	60 544 563
Lån til Retail Stavanger AS	108 429	86 679
Lån til Office Stavanger AS	62 656 409	65 245 389
Lån til Sørregaten 22 AS	6 017 265	1 405 000
Lån til Skagen 7 AS	12 771 564	14 560 559
Lån til Kirkegaten 29 AS	5 586 148	9 718 187
Lån til Hospitalgata 6 AS	75 323 264	80 536 330
Lån til Retail Shopping AS	107 803 617	103 660 351
Lån til Retail Sentrum AS	56 698 533	0
Lån til Torgterrassen AS	0	7 623 750
Sum	453 925 390	427 341 838

Renteinntekter knyttet til lån til foretak i samme konsern utgjør kr 18 718 856

Annen kortsiktig gjeld	2022	2021
Gjeld til Torgterrassen AS	1 871 824	0
Gjeld til Domkirkeplassen 2 AS	1 741 077	1 681 158
Gjeld til Sølvberget Eiendom AS - konsernbidrag	0	2 004 886
Påløpt rente	4 213 614	1 678 193
Periodisering inntekter	956 740	0
Annen kortsiktig gjeld	973 666	939 107
Sum	9 756 921	6 303 345

Renterkostnader på lån fra foretak i samme konsern utgjør kr. 121 994

Gjeld sikret ved pant	483 762 853	401 687 777
-----------------------	-------------	-------------

Pantsatte eiendeler:		
Aksjer i datterselskap	170 641 793	55 611 793
Sum	170 641 793	55 611 793

Selskapets hovedbankforbindelse har pant aksjene i Retail Stavanger AS, Retail Shopping AS og Retail Sentrum AS, i tillegg til fast eiendom i selskapets heleide datterselskaper.



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	595 055	518 771
Skattekostnad ordinært resultat	595 055	518 771
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 621 581	-3 681 087
Permanente forskjeller	83 215	663 637
Endring i midlertidige forskjeller	47 963	1 384 234
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 752 759	0
Skattepliktig inntekt	0	-1 633 216
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-608 723
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	608 723
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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	36 324	25 364	-10 960
Fordringer	-58 923	0	58 923
Sum	-22 599	25 364	47 963
Akkumulert fremførbart underskudd	-21 915 578	-24 668 337	-2 752 759
Grunnlag for utsatt skattefordel	-21 938 177	-24 642 973	-2 704 796
Utsatt skattefordel (22 %)	-4 826 399	-5 421 454	-595 055

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	6 000 000	234 287 360	0	240 287 360
Kapitalforhøyelse*	1 000 000	65 000 000	0	66 000 000
Kapitalforhøyelse**	0	0	15 000 000	15 000 000
Årets resultat	0	2 026 526	0	2 026 526
Pr 31.12.2022	7 000 000	301 313 886	15 000 000	323 313 886

* Kapitalforhøyelse registrert i foretaksregisteret 27.12.2022

** Kapitalforhøyelse registrert i foretaksregisteret 17.01.2023



Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Retail Office Stavanger AS pr. 31.12.2022 består av:

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

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.

Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 346 739.



ERGA REVISJON as



Erga Revisjon as

Org.nr. 980 024 679 – mva

Statsautoriserte revisorer

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Retail Office Stavanger AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Retail Office Stavanger AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 026 526. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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.

Adresse:

Jens Zetlitzgt. 47
4008 Stavanger

Web: erga.no
Tlf: 51 51 03 70





ERGA REVISJON as



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet til Retail Office Stavanger AS som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

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

Stavanger, 9. mai 2023
Erga Revisjon as

Jorunn Sande
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)





Elektronisk signatur

Signert av

Sande, Gerd Jorunn
Norwegian BankID

Dato og tid

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

09.05.2023 17.04.37

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