



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 27.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	6 252 264	6 392 403
Sum inntekter		6 252 264	6 392 403
Kostnader			
Lønnskostnad	2	7 467 967	6 734 633
Avskrivning driftsmidler	3	45 872	45 872
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		4 424 813	4 553 667
Sum kostnader		11 938 652	11 334 172
Driftsresultat		-5 686 387	-4 941 769
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		222 762	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	32 175 837	29 640 836
Annen renteinntekt		350 501	538 949
Annen finansinntekt		387 106	3 628
Sum finansinntekter		33 136 206	30 183 412
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad	4	29 241 198	24 347 913
Sum finanskostnader		29 241 198	24 347 913
Netto finans		3 895 008	5 835 499
Resultat før skattekostnad		-1 791 379	893 730
Skattekostnad på resultat	5	-369 413	213 526
Årsresultat	6	-1 421 966	680 204
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 421 966	680 204
Totalresultat		-1 421 966	680 204



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	6	-30 741 763	
Avgitt konsernbidrag	6	30 000 000	
Udekket tap	6		680 204
Overført fra overkurs	6		
Overført fra annen egenkapital	6	-680 204	
Sum overføringer og disponeringer		-1 421 966	680 204



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	4 982 286	4 612 873
Sum immaterielle eiendeler		4 982 286	4 612 873
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	103 870	149 743
Sum varige driftsmidler		103 870	149 743
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7		
Investering i annet foretak i samme konsern	4, 7	382 361 437	382 361 437
Lån til foretak i samme konsern	4	512 498 405	479 941 264
Investeringer i tilknyttet selskap	7	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 163 226	4 898 696
Sum finansielle anleggsmidler		900 038 068	867 216 396
Sum anleggsmidler		905 124 224	871 979 012
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	1 011 011	1 924 753
Andre kortsiktige fordringer	4	1 752 722	1 114 218
Sum fordringer		2 763 733	3 038 971
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 772 185	17 460 723



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 772 185	17 460 723
Sum omløpsmidler		5 535 918	20 499 693
SUM EIENDELER		910 660 142	892 478 705

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 9	7 500 000	7 300 000
Beholdning av egne aksjer	6		21 334 580
Overkurs	6	373 570 763	316 013 886
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		381 070 763	344 648 466

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6		680 204
Sum opptjent egenkapital			680 204

Sum egenkapital		381 070 763	345 328 670
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	490 711 116	514 096 454
Øvrig langsiktig gjeld			20 063 575
Sum annen langsiktig gjeld		490 711 116	534 160 029

Sum langsiktig gjeld		490 711 116	534 160 029
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		520 656	824 335
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		640 938	1 853 153
Annen kortsiktig gjeld	4	37 716 669	10 312 518



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum kortsiktig gjeld		38 878 263	12 990 006
Sum gjeld		529 589 379	547 150 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		910 660 142	892 478 705



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 476128

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 27.03.2025

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.06.2025

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	6 252 264	6 392 403
Sum inntekter		6 252 264	6 392 403
Kostnader			
Lønnskostnad	2	7 467 967	6 734 633
Avskrivning driftsmidler	3	45 872	45 872
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		4 424 813	4 553 667
Sum kostnader		11 938 652	11 334 172
Driftsresultat		-5 686 387	-4 941 769
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		222 762	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	32 175 837	29 640 836
Annen renteinntekt		350 501	538 949
Annen finansinntekt		387 106	3 628
Sum finansinntekter		33 136 206	30 183 412
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad	4	29 241 198	24 347 913
Sum finanskostnader		29 241 198	24 347 913
Netto finans		3 895 008	5 835 499
Resultat før skattekostnad		-1 791 379	893 730
Skattekostnad på resultat	5	-369 413	213 526
Årsresultat	6	-1 421 966	680 204
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 421 966	680 204
Totalresultat		-1 421 966	680 204
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	6	-30 741 763	
Avgitt konsernbidrag	6	30 000 000	
Udekket tap	6		680 204
Overført fra overkurs	6		



Overført fra annen egenkapital	6	-680 204	
Sum overføringer og disponeringer		-1 421 966	680 204



Organisasjonsnr: 914 407 389
RETAIL OFFICE STAVANGER AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	4 982 286	4 612 873
Sum immaterielle eiendeler		4 982 286	4 612 873

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	103 870	149 743
Sum varige driftsmidler		103 870	149 743

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7		
Investering i annet foretak i samme konsern	4, 7	382 361 437	382 361 437
Lån til foretak i samme konsern	4	512 498 405	479 941 264
Investeringer i tilknyttet selskap	7	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 163 226	4 898 696
Sum finansielle anleggsmidler		900 038 068	867 216 396
Sum anleggsmidler		905 124 224	871 979 012

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	4	1 011 011	1 924 753
Andre kortsiktige fordringer	4	1 752 722	1 114 218
Sum fordringer		2 763 733	3 038 971

Investeringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	2 772 185	17 460 723
----------------------------------	---	-----------	------------



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 772 185	17 460 723
Sum omløpsmidler		5 535 918	20 499 693
SUM EIENDELER		910 660 142	892 478 705
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	7 500 000	7 300 000
Beholdning av egne aksjer	6		21 334 580
Overkurs	6	373 570 763	316 013 886
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		381 070 763	344 648 466
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		680 204
Sum opptjent egenkapital			680 204
Sum egenkapital		381 070 763	345 328 670
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	490 711 116	514 096 454
Øvrig langsiktig gjeld			20 063 575
Sum annen langsiktig gjeld		490 711 116	534 160 029
Sum langsiktig gjeld		490 711 116	534 160 029
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		520 656	824 335
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		640 938	1 853 153
Annen kortsiktig gjeld	4	37 716 669	10 312 518
Sum kortsiktig gjeld		38 878 263	12 990 006
Sum gjeld		529 589 379	547 150 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		910 660 142	892 478 705



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.



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 underskudd på kr 1 421 966. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 avviklet.

Besøksadresse:
Løkkeveien 109, 4007 Stavanger
Hetlandsgata 9, 4344 Bryne

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, 27. mars 2025
Erga Revisjon AS

Øyvind Tjønn
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

Tjønn, Øyvind



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

27.03.2025 15:24:08

Signaturmetode

Norwegian BankID

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsregnskap 2024

Retail Office Stavanger AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 914 407 389

Doc ID: d4b4acae041069505ec31b00a512a280e5a25192



Resultatregnskap

Retail Office Stavanger AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	1	6 252 264	6 392 403
Sum driftsinntekter		6 252 264	6 392 403
Lønnskostnad	2	7 467 967	6 734 633
Avskrivning driftsmidler	3	45 872	45 872
Annen driftskostnad		4 424 813	4 553 667
Sum driftskostnader		11 938 652	11 334 172
Driftsresultat		-5 686 387	-4 941 769
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		222 762	0
Renteinntekt i samme konsern	4	32 175 837	29 640 836
Annen renteinntekt		350 501	538 949
Annen finansinntekt		387 106	3 628
Annen rentekostnad	4	29 241 198	24 347 913
Resultat av finansposter		3 895 008	5 835 499
Resultat før skattekostnad		-1 791 379	893 730
Skattekostnad på resultat	5	-369 413	213 526
Resultat		-1 421 966	680 204
Årsresultat	6	-1 421 966	680 204
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag til datter	6	30 000 000	0
Overført fra overkurs	6	30 741 763	0
Overført til annen egenkapital	6	0	-680 204
Overført fra annen egenkapital	6	680 204	0
Sum overføringer		-1 421 966	680 204



Balanse

Retail Office Stavanger AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	4 982 286	4 612 873
Sum immaterielle eiendeler		4 982 286	4 612 873
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	103 870	149 743
Sum varige driftsmidler		103 870	149 743
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	4, 7	382 361 437	382 361 437
Lån til foretak i samme konsern	4	512 498 405	479 941 264
Investeringer i tilknyttet selskap	7	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 163 226	4 898 696
Sum finansielle anleggsmidler		900 038 068	867 216 396
Sum anleggsmidler		905 124 224	871 979 012
Omløpsmidler			
Kundefordringer	4	1 011 011	1 924 753
Andre kortsiktige fordringer	4	1 752 722	1 114 218
Sum fordringer		2 763 733	3 038 971
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 772 185	17 460 723
Sum omløpsmidler		5 535 918	20 499 693
Sum eiendeler		910 660 142	892 478 705



Balanse

Retail Office Stavanger AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	7 500 000	7 300 000
Overkurs	6	373 570 763	316 013 886
Ikke registrert kapitalforhøyelse	6	0	21 334 580
Sum innskutt egenkapital		381 070 763	344 648 466
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	0	680 204
Sum opptjent egenkapital		0	680 204
Sum egenkapital		381 070 763	345 328 670
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	490 711 116	514 096 454
Øvrig langsiktig gjeld		0	20 063 575
Sum annen langsiktig gjeld		490 711 116	534 160 029
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		520 656	824 335
Skyldig offentlige avgifter		640 938	1 853 153
Annen kortsiktig gjeld	4	37 716 669	10 312 518
Sum kortsiktig gjeld		38 878 263	12 990 006
Sum gjeld		529 589 379	547 150 035
Sum egenkapital og gjeld		910 660 142	892 478 705

Stavanger, 27.03.2025
Styret i Retail Office Stavanger AS

Anne Langeland Espedal
styremedlem

Mona H. S. Freuchen

Mona Hodne Steensland Freuchen
styremedlem

Harald Espedal
styreleder

Jan Olav Steensland

Jan Olav Steensland
styremedlem

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

	2024	2023
Lønninger	5 573 500	5 091 157
Arbeidsgiveravgift	939 506	889 716
Pensjonskostnader	591 941	563 650
Andre ytelser	363 019	190 110
Sum	7 467 967	6 734 633

Selskapet har i 2024 sysselsatt 5 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. 01.01.24	229 361	229 361
Anskaffelseskost pr 31.12.2024	229 361	229 361
Av- og nedskrivninger pr 01.01.2024	79 618	79 618
Årets ordinære avskrivninger	45 872	45 872
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	125 490	125 490
Bokført verdi per 31.12.2024	103 871	103 871

Økonomisk levetid 5 år



Note 4 Spesifikasjon fordringer og gjeld

Andre kortsiktige fordringer	2024	2023
Fordring på foretak i samme konsern	858 196	700 825
Fordring konsernbidrag - Nygaten 2 AS	222 762	0
Andre kortsiktige fordringer	671 763	413 393
Sum	1 752 722	1 114 218

Kundefordringer		
Fordringer på selskap i samme konsern	932 917	1 634 414
Andre kundefordringer	78 094	290 339
Sum	1 011 011	1 924 753

Lån til foretak i samme konsern		
Lån til Sølvberget Eiendom AS	66 868 275	65 914 918
Lån til Skagenkaien 35-37 AS	51 623 595	50 539 836
Lån til Torgterrassen AS	202 254 373	178 238 519
Lån til Søregeaten 22 AS	6 833 869	6 287 203
Lån til Skagen 7 AS	9 453 871	9 582 719
Lån til Domkirkeplassen 2 AS	32 537 350	25 358 454
Lån til Hospitalgata 6 AS	71 793 139	71 970 760
Lån til Kirkegaten 29 AS	5 325 385	5 381 205
Lån til Office Stavanger AS	65 808 548	66 652 706
Lån til Retail Stavanger AS	0	14 945
Sum	512 498 405	479 941 264

Renteinntekter knyttet til lån til foretak i samme konsern utgjør kr 32 175 837.

Annen kortsiktig gjeld	2024	2023
Gjeld til Østervåg 5 AS	373 137	1 465 222
Gjeld til Retail Stavanger AS	7 555	30 000
Gjeld til Torgterrassen AS (konsernbidrag)	30 000 000	0
Påløpt rente	5 673 578	5 876 877
Periodisering inntekter	994 796	1 467 019
Annen kortsiktig gjeld	667 602	1 473 400
Sum	37 716 669	10 312 518

Renterkostnader på lån fra foretak i samme konsern utgjør kr 1 711 464.

Gjeld sikret ved pant	490 711 116	514 096 454
Pantsatte eiendeler:		
Aksjer i datterselskap	249 846 742	249 846 742
Sum	249 846 742	249 846 742

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

Rentebytteavtale

Selskapet har inngått en rentebytteavtale som utløper i 2030. Pr. 31.12.2024 er markedsverdien kr 18 262 131. Latent gevinst er ikke balanseført, da rentebytteavtalen regnskapsmessig er behandlet som sikring.



Note 5 Skatt

Arets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-369 413	213 526
Skattekostnad ordinært resultat	-369 413	213 526

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 791 379	893 730
Permanente forskjeller	112 231	76 842
Endring i midlertidige forskjeller	8 985	-31 164
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-939 408
Skattepliktig inntekt	-1 670 163	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-49 008	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	49 008	0
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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	1 925	22 310	20 386
Fordringer	-2 345	-13 745	-11 400
Sum	-420	8 565	8 985

Akkumulert fremførbart underskudd	-22 646 333	-20 976 170	1 670 163
Grunnlag for utsatt skattefordel	-22 646 753	-20 967 605	1 679 148

Utsatt skattefordel (22 %)	-4 982 286	-4 612 873	369 413
-----------------------------------	-------------------	-------------------	----------------

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	7 300 000	316 013 886	21 334 580	680 204	345 328 670
Kapitalforhøyelse*	100 000	21 234 580	-21 334 580	0	0
Kapitalforhøyelse**	100 000	67 064 060	0	0	67 164 060
Årets resultat	0	-741 762	0	-680 204	-1 421 966
Konsernbidrag avgitt	0	-30 000 000	0	0	-30 000 000
Pr. 31.12.2024	7 500 000	373 570 763	0	0	381 070 763

* Kapitalforhøyelse registrert i foretaksregisteret 04.01.2024

** Kapitalforhøyelse registrert i foretaksregisteret 06.12.2024



Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

	Kontor- kommune	Eierandel	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat
Datterselskap					
Office Stavanger AS	Stavanger	100%	32 094 770	21 683 463	-1 012 117
Domkirkeplassen 2 AS	Stavanger	100%	54 537 500	41 213 836	-5 783 480
Skagenkaien 35-37 AS	Stavanger	100%	28 930 000	17 440 233	-2 384 385
Sølvberget Eiendom AS	Stavanger	100%	22 175 005	13 572 663	-1 754 464
Nygaten 2 AS	Stavanger	100%	6 089 593	3 810 823	-162 535
Østervåg 5 AS	Stavanger	100%	10 616 923	5 413 061	-1 246 915
Søregaten 22 AS	Stavanger	100%	15 073 382	8 725 515	-1 332 168
Skagen 7 AS	Stavanger	100%	13 872 273	9 632 713	-95 325
Kirkegaten 29 AS	Stavanger	100%	8 621 620	8 343 987	84 962
Hospitalgata 6 AS	Stavanger	100%	42 209 281	33 787 661	-1 872 841
Torgterrassen AS	Stavanger	100%	148 081 090	149 802 922	-12 595 403
Retail Stavanger AS	Stavanger	100%	60 000	42 626	-5 792
Sum			382 361 437	313 469 503	-28 160 463
Tilknyttet selskap					
Hpe Holding AS	Stavanger	50%	15 000	-679 943	-986 980
Sum			15 000	-679 943	-986 980

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 405 518.

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Retail Office Stavanger AS pr. 31.12.2024 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	7 500	7 500 000
Sum	1 000		7 500 000

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.