



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 851 787
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKAGEN 7 AS
Forretningsadresse: Domkirkeklassen 2
4006 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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

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, 11.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt		1 139 354	903 035
Sum inntekter		1 139 354	903 035
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	417 027	359 791
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		285 449	5 517 132
Sum kostnader		702 476	5 876 923
Driftsresultat		436 878	-4 973 888
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		117	
Sum finansinntekter		117	
Annen rentekostnad	4	555 246	38 194
Sum finanskostnader		555 246	38 194
Netto finans		-555 129	-38 194
Ordinært resultat før skattekostnad		-118 251	-5 012 082
Skattekostnad på resultat	5	13 686	-1 023 123
Ordinært resultat etter skattekostnad		-131 937	-3 988 959
Årsresultat	6	-131 937	-3 988 959
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-131 937	-3 988 959
Totalresultat		-131 937	-3 988 959
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital	6	-131 937	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført fra overkurs	6		-3 988 959
Ordinært utbytte	6, 6, 6		
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	6		
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-131 937	-3 988 959



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 050 496	1 064 182
Sum immaterielle eiendeler		1 050 496	1 064 182
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	18 355 472	18 772 499
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		18 355 472	18 772 499
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum anleggsmidler		19 405 968	19 836 681
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		400 966	308 780
Andre kortsiktige fordringer	4	46 697	14 364
Konsernfordringer	4, 4		
Sum fordringer		447 663	323 144
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		86 463	562 625
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		86 463	562 625
Sum omløpsmidler		534 127	885 769
SUM EIENDELER		19 940 095	20 722 450



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	6	5 285 764	5 285 764
Annen innskutt egenkapital	6	1 362 493	-5 570
Sum innskutt egenkapital		6 748 257	5 380 194
Annen egenkapital	6		
Sum egenkapital		6 748 257	5 380 194
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	4		
Langsiktig konserngjeld	4		
Ansvarlig lånekapital	4		
Øvrig langsiktig gjeld	4	12 771 564	14 560 559
Sum annen langsiktig gjeld		12 771 564	14 560 559
Sum langsiktig gjeld		12 771 564	14 560 559
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	4		
Leverandørgjeld		59 300	310 501
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld	4	360 974	471 196
Sum kortsiktig gjeld		420 274	781 697
Sum gjeld		13 191 838	15 342 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 940 095	20 722 450



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 479139

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 851 787
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKAGEN 7 AS
Forretningsadresse: Hospitalsgata 6
4006 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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 Bethuelson
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: 925 851 787
SKAGEN 7 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt		1 139 354	903 035
Sum inntekter		1 139 354	903 035
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	417 027	359 791
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		285 449	5 517 132
Sum kostnader		702 476	5 876 923
Driftsresultat		436 878	-4 973 888
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		117	
Sum finansinntekter		117	
Annen rentekostnad	4	555 246	38 194
Sum finanskostnader		555 246	38 194
Netto finans		-555 129	-38 194
Ordinært resultat før skattekostnad		-118 251	-5 012 082
Skattekostnad på resultat	5	13 686	-1 023 123
Ordinært resultat etter skattekostnad		-131 937	-3 988 959
Årsresultat	6	-131 937	-3 988 959
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-131 937	-3 988 959
Totalresultat		-131 937	-3 988 959
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital	6	-131 937	
Overført fra overkurs	6		-3 988 959
Ordinært utbytte	6, 6, 6		
Konsernbidrag	6		



Avgitt konsernbidrag	6		
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-131 937	-3 988 959



Organisasjonsnr: 925 851 787
SKAGEN 7 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 050 496	1 064 182
Sum immaterielle eiendeler		1 050 496	1 064 182
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	18 355 472	18 772 499
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		18 355 472	18 772 499
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum anleggsmidler		19 405 968	19 836 681
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		400 966	308 780
Andre kortsiktige fordringer	4	46 697	14 364
Konsernfordringer	4, 4		
Sum fordringer		447 663	323 144
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		86 463	562 625
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		86 463	562 625
Sum omløpsmidler		534 127	885 769
SUM EIENDELER		19 940 095	20 722 450



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	6	5 285 764	5 285 764
Annen innskutt egenkapital	6	1 362 493	-5 570
Sum innskutt egenkapital		6 748 257	5 380 194

Annen egenkapital

Sum egenkapital	6	6 748 257	5 380 194
------------------------	---	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	4		
Langsiktig konserngjeld	4		
Ansvarlig lånekapital	4		
Øvrig langsiktig gjeld	4	12 771 564	14 560 559
Sum annen langsiktig gjeld		12 771 564	14 560 559

Sum langsiktig gjeld

		12 771 564	14 560 559
--	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Konvertible lån	4		
Leverandørgjeld		59 300	310 501
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld	4	360 974	471 196
Sum kortsiktig gjeld		420 274	781 697

Sum gjeld

		13 191 838	15 342 256
--	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		19 940 095	20 722 450
--	--	-------------------	-------------------



Organisasjonsnr: 925 851 787
SKAGEN 7 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 Skagen 7 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 925 851 787

Doc ID: 27f821a6021d240600b2e71c2e189b82070a2d01



Resultatregnskap

Skagen 7 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		1 139 354	903 035
Sum driftsinntekter		1 139 354	903 035
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	417 027	359 791
Annen driftskostnad		285 449	5 517 132
Sum driftskostnader		702 476	5 876 923
Driftsresultat		436 878	-4 973 888
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		117	0
Annen rentekostnad	4	555 246	38 194
Resultat av finansposter		-555 129	-38 194
Resultat før skattekostnad		-118 251	-5 012 082
Skattekostnad på resultat	5	13 686	-1 023 123
Resultat		-131 937	-3 988 959
Årsresultat	6	-131 937	-3 988 959
Overføringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital	6	131 937	0
Overført fra overkurs	6	0	3 988 959
Sum overføringer		-131 937	-3 988 959



Balanse

Skagen 7 AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 050 496	1 064 182
Sum immaterielle eiendeler		1 050 496	1 064 182
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	18 355 472	18 772 499
Sum varige driftsmidler		18 355 472	18 772 499
Sum anleggsmidler		19 405 968	19 836 681
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		400 966	308 780
Andre kortsiktige fordringer	4	46 697	14 364
Sum fordringer		447 663	323 144
Bankinnskudd, kontanter o.l.		86 463	562 625
Sum omløpsmidler		534 127	885 769
Sum eiendeler		19 940 095	20 722 450





Balanse

Skagen 7 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	6	5 285 764	5 285 764
Annen innskutt egenkapital	6	1 362 493	-5 570
Sum innskutt egenkapital		6 748 257	5 380 194
Sum egenkapital		6 748 257	5 380 194
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	12 771 564	14 560 559
Sum annen langsiktig gjeld		12 771 564	14 560 559
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 300	310 501
Annen kortsiktig gjeld	4	360 974	471 196
Sum kortsiktig gjeld		420 274	781 697
Sum gjeld		13 191 838	15 342 256
Sum egenkapital og gjeld		19 940 095	20 722 450

Stavanger, 09.05.2023
Styret i Skagen 7 AS


Christian Bethuelsen
styreleder


Anne Langeland Espedal
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

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

Skagen 7 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygning	Fast teknisk installasjon	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	12 171 289	1 736 010	6 565 000	20 472 298
Anskaffelseskost 31.12.22	12 171 289	1 736 010	6 565 000	20 472 298
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.22	1 409 129	290 670		1 699 799
Årets ordinære avskrivninger	243 425	173 602		417 027
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	1 652 554	464 272	0	2 116 826
Bokført verdi 31.12.22	10 518 734	1 271 738	6 565 000	18 355 472
Økonomisk levetid	50 år	10 år	Avskrives ikke	

Note 4 Spesifikasjon av fordringer og gjeld

Kortsiktige fordringer	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer	46 697	14 364
Sum	46 697	14 364

Kortsiktig gjeld	2022	2021
Forskuddsbetalt inntekt	320 773	424 800
Annen kortsiktig gjeld	40 202	46 396
Sum	360 974	471 196

Langsiktig gjeld	2022	2021
Lån fra Retail Office Stavanger AS	12 771 564	14 560 559
Sum	12 771 564	14 560 559

Renter på lån fra Retail Office Stavanger AS er renteberegnet med kr. 555 246.

Retail Office Stavanger AS har lån fra Handelsbanken med pant i eiendommen Skagen 7. Balanseført verdi av eiendommen pr 31.12.2022 er kr. 18 355 472.



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	13 686	-1 023 123
Skattekostnad ordinært resultat	13 686	-1 023 123
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-118 251	-5 012 082
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	242 380	88 697
Anvendelse av fremførbart underskudd	-124 129	0
Skattepliktig inntekt	0	-4 923 385
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	13 444 035	13 686 415	242 380
Sum	13 444 035	13 686 415	242 380
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 804 826	-4 928 955	-124 129
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-13 414 191	-13 594 652	-180 461
Grunnlag for utsatt skatt	-4 774 982	-4 837 192	-62 210
Utsatt skatt (22 %)	-1 050 496	-1 064 182	-13 686

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	100 000	5 285 764	-5 570	5 380 194
Mottatt konsernbidrag	0	0	1 500 000	1 500 000
Årets resultat	0	0	-131 937	-131 937
Pr. 31.12.2022	100 000	5 285 764	1 362 493	6 748 257

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Skagen 7 AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000
Sum		100	100 000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Retail Office Stavanger AS	1 000	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %	100 %



ERGA REVISJON as



Erga Revisjon as

Org.nr. 980 024 679 – mva

Statsautoriserte revisorer

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Skagen 7 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skagen 7 AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 131 937. 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 regnskapskikk 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 regnskapskikk 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.

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 Skagen 7 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 17.01.46

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.



Årsregnskap 2022 Skagen 7 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 925 851 787



Resultatregnskap

Skagen 7 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		1 139 354	903 035
Sum driftsinntekter		1 139 354	903 035
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	417 027	359 791
Annen driftskostnad		285 449	5 517 132
Sum driftskostnader		702 476	5 876 923
Driftsresultat		436 878	-4 973 888
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		117	0
Annen rentekostnad	4	555 246	38 194
Resultat av finansposter		-555 129	-38 194
Resultat før skattekostnad		-118 251	-5 012 082
Skattekostnad på resultat	5	13 686	-1 023 123
Resultat		-131 937	-3 988 959
Årsresultat	6	-131 937	-3 988 959
Overføringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital	6	131 937	0
Overført fra overkurs	6	0	3 988 959
Sum overføringer		-131 937	-3 988 959



Balanse

Skagen 7 AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 050 496	1 064 182
Sum immaterielle eiendeler		1 050 496	1 064 182
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	18 355 472	18 772 499
Sum varige driftsmidler		18 355 472	18 772 499
Sum anleggsmidler		19 405 968	19 836 681
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		400 966	308 780
Andre kortsiktige fordringer	4	46 697	14 364
Sum fordringer		447 663	323 144
Bankinnskudd, kontanter o.l.		86 463	562 625
Sum omløpsmidler		534 127	885 769
Sum eiendeler		19 940 095	20 722 450



Balanse

Skagen 7 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	6	5 285 764	5 285 764
Annen innskutt egenkapital	6	1 362 493	-5 570
Sum innskutt egenkapital		6 748 257	5 380 194
Sum egenkapital		6 748 257	5 380 194
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	12 771 564	14 560 559
Sum annen langsiktig gjeld		12 771 564	14 560 559
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 300	310 501
Annen kortsiktig gjeld	4	360 974	471 196
Sum kortsiktig gjeld		420 274	781 697
Sum gjeld		13 191 838	15 342 256
Sum egenkapital og gjeld		19 940 095	20 722 450

Stavanger, 09.05.2023

Styret i Skagen 7 AS

Christian Bethuelsen
styreleder

Anne Langeland Espedal
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

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

Skagen 7 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygning	Fast teknisk installasjon	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	12 171 289	1 736 010	6 565 000	20 472 298
Anskaffelseskost 31.12.22	12 171 289	1 736 010	6 565 000	20 472 298
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.22	1 409 129	290 670		1 699 799
Årets ordinære avskrivninger	243 425	173 602		417 027
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	1 652 554	464 272	0	2 116 826
Bokført verdi 31.12.22	10 518 734	1 271 738	6 565 000	18 355 472
Økonomisk levetid	50 år	10 år	Avskrives ikke	

Note 4 Spesifikasjon av fordringer og gjeld

Kortsiktige fordringer	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer	46 697	14 364
Sum	46 697	14 364
Kortsiktig gjeld	2022	2021
Forskuddsbetalt inntekt	320 773	424 800
Annen kortsiktig gjeld	40 202	46 396
Sum	360 974	471 196
Langsiktig gjeld	2022	2021
Lån fra Retail Office Stavanger AS	12 771 564	14 560 559
Sum	12 771 564	14 560 559

Renter på lån fra Retail Office Stavanger AS er renteberegnet med kr. 555 246.

Retail Office Stavanger AS har lån fra Handelsbanken med pant i eiendommen Skagen 7. Balanseført verdi av eiendommen pr 31.12.2022 er kr. 18 355 472.



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	13 686	-1 023 123
Skattekostnad ordinært resultat	13 686	-1 023 123
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-118 251	-5 012 082
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	242 380	88 697
Anvendelse av fremførbart underskudd	-124 129	0
Skattepliktig inntekt	0	-4 923 385
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	13 444 035	13 686 415	242 380
Sum	13 444 035	13 686 415	242 380
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 804 826	-4 928 955	-124 129
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-13 414 191	-13 594 652	-180 461
Grunnlag for utsatt skatt	-4 774 982	-4 837 192	-62 210
Utsatt skatt (22 %)	-1 050 496	-1 064 182	-13 686

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	100 000	5 285 764	-5 570	5 380 194
Mottatt konsernbidrag	0	0	1 500 000	1 500 000
Årets resultat	0	0	-131 937	-131 937
Pr. 31.12.2022	100 000	5 285 764	1 362 493	6 748 257

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Skagen 7 AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000
Sum		100	100 000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Retail Office Stavanger AS	1 000	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %	100 %

