



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 825 598 332  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØSTERVÅG 5 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 Bethuelson  
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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 682 468	2 155 461
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 682 468</b>	<b>2 155 461</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 873 679	1 802 825
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	1 044 206	1 108 065
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 917 884</b>	<b>2 910 890</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-235 416</b>	<b>-755 429</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		217	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>217</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		72 559	
Annen rentekostnad		736 712	456 405
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>809 271</b>	<b>456 405</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-809 054</b>	<b>-456 405</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 044 470</b>	<b>-1 211 834</b>
Skattekostnad på resultat	5	-229 783	-266 604
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-814 687</b>	<b>-945 230</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-814 687</b>	<b>-945 230</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-814 687</b>	<b>-945 230</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-814 687</b>	<b>-945 230</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		-414 687	-945 230



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Udekket tap	7		
Overført fra annen innskutt egenkapital		-400 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-814 687</b>	<b>-945 230</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	28 239 512	30 112 084
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		1 106
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 239 512</b>	<b>30 113 190</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 239 512</b>	<b>30 113 190</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		903 199	767 095
Andre kortsiktige fordringer	4	84 793	25 576
<b>Sum fordringer</b>		<b>987 991</b>	<b>792 671</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		169 838	83 812
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>169 838</b>	<b>83 812</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 157 830</b>	<b>876 483</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 397 341</b>	<b>30 989 674</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	7	4 579 806	4 994 493
Annen innskutt egenkapital	7		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 679 806</b>	<b>5 094 493</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap	7		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 679 806</b>	<b>5 094 493</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	269 230	499 013
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>269 230</b>	<b>499 013</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	21 828 508	22 788 004
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 828 508</b>	<b>22 788 004</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 097 738</b>	<b>23 287 017</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		142 620	268 800
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	4	2 477 177	2 339 364
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 619 798</b>	<b>2 608 164</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 717 536</b>	<b>25 895 181</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 397 341</b>	<b>30 989 674</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 479102

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 825 598 332  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØSTERVÅG 5 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: 825 598 332  
ØSTERVÅG 5 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 682 468	2 155 461
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 682 468</b>	<b>2 155 461</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 873 679	1 802 825
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	1 044 206	1 108 065
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 917 884</b>	<b>2 910 890</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-235 416</b>	<b>-755 429</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		217	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>217</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		72 559	
Annen rentekostnad		736 712	456 405
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>809 271</b>	<b>456 405</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-809 054</b>	<b>-456 405</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	-229 783	-266 604
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-814 687</b>	<b>-945 230</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-814 687</b>	<b>-945 230</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-814 687</b>	<b>-945 230</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-814 687</b>	<b>-945 230</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		-414 687	-945 230
Udekket tap	7		
Overført fra annen innskutt egenkapital		-400 000	



Sum overføringer og  
disponeringer

-814 687

-945 230



Organisasjonsnr: 825 598 332  
ØSTERVÅG 5 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	28 239 512	30 112 084
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		1 106
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 239 512</b>	<b>30 113 190</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 239 512</b>	<b>30 113 190</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		903 199	767 095
Andre kortsiktige fordringer	4	84 793	25 576
<b>Sum fordringer</b>		<b>987 991</b>	<b>792 671</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		169 838	83 812
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>169 838</b>	<b>83 812</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 157 830</b>	<b>876 483</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 397 341</b>	<b>30 989 674</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	7	4 579 806	4 994 493
Annen innskutt egenkapital	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 679 806</b>	<b>5 094 493</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap	7		



<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 679 806</b>	<b>5 094 493</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	269 230	499 013
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>269 230</b>	<b>499 013</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	21 828 508	22 788 004
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 828 508</b>	<b>22 788 004</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 097 738</b>	<b>23 287 017</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		142 620	268 800
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	4	2 477 177	2 339 364
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 619 798</b>	<b>2 608 164</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 717 536</b>	<b>25 895 181</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 397 341</b>	<b>30 989 674</b>



Organisasjonsnr: 825 598 332  
ØSTERVÅG 5 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



## Årsregnskap 2022 Østervåg 5 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 825 598 332

Doc ID: 27f821a6021d240600b2e71c2e189b82070a2d01



## Resultatregnskap

Østervåg 5 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		2 682 468	2 155 461
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 682 468</b>	<b>2 155 461</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 873 679	1 802 825
Annen driftskostnad	2	1 044 206	1 108 065
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 917 884</b>	<b>2 910 890</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-235 416</b>	<b>-755 429</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		217	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		72 559	0
Annen rentekostnad		736 712	456 405
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-809 054</b>	<b>-456 405</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 044 470</b>	<b>-1 211 834</b>
Skattekostnad på resultat	5	-229 783	-266 604
<b>Resultat</b>		<b>-814 687</b>	<b>-945 230</b>
<b>Arsresultat</b>	7	<b>-814 687</b>	<b>-945 230</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra overkurs		414 687	945 230
Overført fra annen innskutt egenkapital		400 000	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-814 687</b>	<b>-945 230</b>



## Balanse

Østervåg 5 AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	28 239 512	30 112 084
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	0	1 106
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 239 512</b>	<b>30 113 190</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 239 512</b>	<b>30 113 190</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		903 199	767 095
Andre kortsiktige fordringer	4	84 793	25 576
<b>Sum fordringer</b>		<b>987 991</b>	<b>792 671</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		169 838	83 812
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 157 830</b>	<b>876 483</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>29 397 341</b>	<b>30 989 674</b>



## Balanse

Østervåg 5 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	7	4 579 806	4 994 493
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 679 806</b>	<b>5 094 493</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 679 806</b>	<b>5 094 493</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	269 230	499 013
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>269 230</b>	<b>499 013</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	21 828 508	22 788 004
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 828 508</b>	<b>22 788 004</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		142 620	268 800
Annen kortsiktig gjeld	4	2 477 177	2 339 364
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 619 798</b>	<b>2 608 164</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 717 536</b>	<b>25 895 181</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>29 397 341</b>	<b>30 989 674</b>

Stavanger, 09.05.2023

Styret i Østervåg 5 AS

Anne Langeland Espedal  
styremedlem

Christian Bethuelsen  
styreleder



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og 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. 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

Østervåg 5 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## Note 3 Anleggsmidler

	Bygning	Fast teknisk installasjon	Tomt	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	22 979 448	12 571 929	5 304 558	64 503
<b>Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>22 979 448</b>	<b>12 571 929</b>	<b>5 304 558</b>	<b>64 503</b>
Av- og nedskrivninger pr.	2 863 471	8 494 861	0	63 397
Årets ordinære avskrivninger	481 312	1 257 193	0	1 106
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22</b>	<b>3 344 783</b>	<b>9 752 054</b>	<b>0</b>	<b>64 503</b>
<b>Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>19 634 665</b>	<b>2 819 875</b>	<b>5 304 558</b>	<b>0</b>

Økonomisk levetid 10 - 50 år 10 år Avskrives ikke 3 - 5 år

	Leietaker- tilpasninger	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	670 344	41 590 782
<b>Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>670 344</b>	<b>41 590 782</b>
Av- og nedskrivninger pr.	55 862	11 477 591
Årets ordinære avskrivninger	134 068	1 873 679
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22</b>	<b>189 930</b>	<b>13 351 270</b>
<b>Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>480 414</b>	<b>28 239 512</b>

Økonomisk levetid 5 år

## Note 4 Spesifikasjon fordringer og gjeld

Andre kortsiktige fordringer	2022	2021
Forskuddsbetalte kostnader	84 793	25 576
<b>Sum</b>	<b>84 793</b>	<b>25 576</b>

### Annen kortsiktig gjeld

Gjeld til Retail Office Stavanger AS	1 538 674	1 661 876
Påløpte renter	225 561	107 635
Forskuddsbetalte inntekter	645 972	504 949
Annen kortsiktig gjeld	66 971	64 904
<b>Sum</b>	<b>2 477 177</b>	<b>2 339 364</b>

Gjeld sikret ved pant 21 828 508 22 788 004

### Pantsatte eiendeler:

Bygninger	28 239 512	30 112 084
<b>Sum</b>	<b>28 239 512</b>	<b>30 112 084</b>



## Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-229 783	-266 604
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-229 783</b>	<b>-266 604</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 044 470	-1 211 834
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	979 883	838 523
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-64 587</b>	<b>-373 311</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-1 044 470	-1 211 834
Beregnet skatt av resultat før skatt	-229 783	-266 604
<b>Sum</b>	<b>-229 783</b>	<b>-266 604</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	1 921 402	2 901 286	979 883
<b>Sum</b>	<b>1 921 402</b>	<b>2 901 286</b>	<b>979 883</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-697 630	-633 044	64 587
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>1 223 772</b>	<b>2 268 242</b>	<b>1 044 470</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>269 230</b>	<b>499 013</b>	<b>229 783</b>

## Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Østervåg 5 AS pr. 31.12.2022 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000</b>

### Eierstruktur

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Retail Office Stavanger AS	1 000	100%	100%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



**Note 7 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
<b>Pr. 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>4 994 493</b>	<b>0</b>	<b>5 094 493</b>
Mottatt konsernbidrag	0	0	400 000	400 000
Årets resultat	0	-414 687	-400 000	-814 687
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>4 579 806</b>	<b>0</b>	<b>4 679 806</b>



ERGA REVISJON as



Erga Revisjon as

Org.nr. 980 024 679 – mva

Statsautoriserte revisorer

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Østervåg 5 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Østervåg 5 AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 814 687. 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 Østervåg 5 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 16.55.23

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

## Østervåg 5 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 825 598 332



## Resultatregnskap

Østervåg 5 AS

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftsinntekt		2 682 468	2 155 461
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 682 468</b>	<b>2 155 461</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 873 679	1 802 825
Annen driftskostnad	2	1 044 206	1 108 065
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 917 884</b>	<b>2 910 890</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-235 416</b>	<b>-755 429</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		217	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		72 559	0
Annen rentekostnad		736 712	456 405
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-809 054</b>	<b>-456 405</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 044 470</b>	<b>-1 211 834</b>
Skattekostnad på resultat	5	-229 783	-266 604
<b>Resultat</b>		<b>-814 687</b>	<b>-945 230</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-814 687</b>	<b>-945 230</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra overkurs		414 687	945 230
Overført fra annen innskutt egenkapital		400 000	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-814 687</b>	<b>-945 230</b>



## Balanse

Østervåg 5 AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	28 239 512	30 112 084
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	0	1 106
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 239 512</b>	<b>30 113 190</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 239 512</b>	<b>30 113 190</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		903 199	767 095
Andre kortsiktige fordringer	4	84 793	25 576
<b>Sum fordringer</b>		<b>987 991</b>	<b>792 671</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		169 838	83 812
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 157 830</b>	<b>876 483</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>29 397 341</b>	<b>30 989 674</b>



## Balanse

Østervåg 5 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	7	4 579 806	4 994 493
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 679 806</b>	<b>5 094 493</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 679 806</b>	<b>5 094 493</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	269 230	499 013
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>269 230</b>	<b>499 013</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	21 828 508	22 788 004
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 828 508</b>	<b>22 788 004</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		142 620	268 800
Annen kortsiktig gjeld	4	2 477 177	2 339 364
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 619 798</b>	<b>2 608 164</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 717 536</b>	<b>25 895 181</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>29 397 341</b>	<b>30 989 674</b>

Stavanger, 09.05.2023

Styret i Østervåg 5 AS

\_\_\_\_\_  
Anne Langeland Espedal  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christian Bethuelsen  
styreleder



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og 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. 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

Østervåg 5 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## Note 3 Anleggsmidler

	Bygning	Fast teknisk installasjon	Tomt	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	22 979 448	12 571 929	5 304 558	64 503
<b>Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>22 979 448</b>	<b>12 571 929</b>	<b>5 304 558</b>	<b>64 503</b>
Av- og nedskrivninger pr.	2 863 471	8 494 861	0	63 397
Årets ordinære avskrivninger	481 312	1 257 193	0	1 106
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22</b>	<b>3 344 783</b>	<b>9 752 054</b>	<b>0</b>	<b>64 503</b>
<b>Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>19 634 665</b>	<b>2 819 875</b>	<b>5 304 558</b>	<b>0</b>
Økonomisk levetid	10 - 50 år	10 år	Avskrives ikke	3 - 5 år
			<b>Leietaker- tilpasninger</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01.22			670 344	41 590 782
<b>Anskaffelseskost 31.12.22</b>			<b>670 344</b>	<b>41 590 782</b>
Av- og nedskrivninger pr.			55 862	11 477 591
Årets ordinære avskrivninger			134 068	1 873 679
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22</b>			<b>189 930</b>	<b>13 351 270</b>
<b>Bokført verdi 31.12.22</b>			<b>480 414</b>	<b>28 239 512</b>
Økonomisk levetid			5 år	

## Note 4 Spesifikasjon fordringer og gjeld

<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Forskuddsbetalte kostnader	84 793	25 576
<b>Sum</b>	<b>84 793</b>	<b>25 576</b>
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til Retail Office Stavanger AS	1 538 674	1 661 876
Påløpte renter	225 561	107 635
Forskuddsbetalte inntekter	645 972	504 949
Annen kortsiktig gjeld	66 971	64 904
<b>Sum</b>	<b>2 477 177</b>	<b>2 339 364</b>
Gjeld sikret ved pant	21 828 508	22 788 004
<b>Pantsatte eiendeler:</b>		
Bygninger	28 239 512	30 112 084
<b>Sum</b>	<b>28 239 512</b>	<b>30 112 084</b>



## Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-229 783	-266 604
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-229 783</b>	<b>-266 604</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 044 470	-1 211 834
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	979 883	838 523
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-64 587</b>	<b>-373 311</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-1 044 470	-1 211 834
Beregnet skatt av resultat før skatt	-229 783	-266 604
<b>Sum</b>	<b>-229 783</b>	<b>-266 604</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	1 921 402	2 901 286	979 883
<b>Sum</b>	<b>1 921 402</b>	<b>2 901 286</b>	<b>979 883</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-697 630	-633 044	64 587
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>1 223 772</b>	<b>2 268 242</b>	<b>1 044 470</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>269 230</b>	<b>499 013</b>	<b>229 783</b>

## Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Østervåg 5 AS pr. 31.12.2022 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000</b>

### Eierstruktur

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Retail Office Stavanger AS	1 000	100%	100%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



**Note 7 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
<b>Pr. 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>4 994 493</b>	<b>0</b>	<b>5 094 493</b>
Mottatt konsernbidrag	0	0	400 000	400 000
Årets resultat	0	-414 687	-400 000	-814 687
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>4 579 806</b>	<b>0</b>	<b>4 679 806</b>