



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 211 666
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OFFICE STAVANGER AS
Forretningsadresse: Kirkegata 2
4006 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Anne Kristine Waage
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	146 478	144 499
Sum kostnader		146 478	144 499
Driftsresultat		-146 478	-144 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		1 887 003	-590 863
Annen renteinntekt		53	365
Sum finansinntekter		1 887 056	-590 498
Annen rentekostnad	3	3 871 297	2 511 020
Sum finanskostnader		3 871 297	2 511 020
Netto finans		-1 984 241	-3 101 518
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 130 719	-3 246 017
Skattekostnad på resultat	4	-468 758	-2 383 107
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 661 961	-862 910
Årsresultat	5	-1 661 961	-862 910
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 661 961	-862 910
Totalresultat		-1 661 961	-862 910
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	5	-1 661 961	-862 910
Avgitt konsernbidrag	5		
Udekket tap	5		
Sum overføringer og disponeringer		-1 661 961	-862 910



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 851 865	2 383 107
Sum immaterielle eiendeler		2 851 865	2 383 107
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6, 7	58 184 187	56 429 200
Investeringer i aksjer og andeler	6, 7	28 264 277	28 132 261
Sum finansielle anleggsmidler		86 448 465	84 561 462
Sum anleggsmidler		89 300 330	86 944 569
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		25 631	25 000
Sum fordringer		25 631	25 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	7		
Markedsbaserte obligasjoner	7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		48 927	71 291
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		48 927	71 291
Sum omløpsmidler		74 558	96 291
SUM EIENDELER		89 374 888	87 040 860

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	600 000	600 000
Overkurs	5	22 112 580	23 774 541
Annen innskutt egenkapital	5	-17 000	-17 000
Sum innskutt egenkapital		22 695 580	24 357 541
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5		
Sum egenkapital		22 695 580	24 357 541
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	66 652 706	62 656 409
Sum annen langsiktig gjeld		66 652 706	62 656 409
Sum langsiktig gjeld		66 652 706	62 656 409
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	26 602	26 909
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	3		
Sum kortsiktig gjeld		26 602	26 909
Sum gjeld		66 679 308	62 683 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 374 888	87 040 860



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 417282

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 211 666
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OFFICE STAVANGER AS
Forretningsadresse: Domkirkeplassen 2
4006 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Anne Kristine Waage
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024

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



Organisasjonsnr: 920 211 666
OFFICE STAVANGER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	146 478	144 499
Sum kostnader		146 478	144 499
Driftsresultat		-146 478	-144 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		1 887 003	-590 863
Annen renteinntekt		53	365
Sum finansinntekter		1 887 056	-590 498
Annen rentekostnad	3	3 871 297	2 511 020
Sum finanskostnader		3 871 297	2 511 020
Netto finans		-1 984 241	-3 101 518
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-2 130 719	-3 246 017
		-468 758	-2 383 107
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 661 961	-862 910
Årsresultat	5	-1 661 961	-862 910
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 661 961	-862 910
Totalresultat		-1 661 961	-862 910
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	5	-1 661 961	-862 910
Avgitt konsernbidrag	5		
Udekket tap	5		
Sum overføringer og disponeringer		-1 661 961	-862 910



Organisasjonsnr: 920 211 666
OFFICE STAVANGER AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 851 865	2 383 107
Sum immaterielle eiendeler		2 851 865	2 383 107
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6, 7	58 184 187	56 429 200
Investeringer i aksjer og andeler	6, 7	28 264 277	28 132 261
Sum finansielle anleggsmidler		86 448 465	84 561 462
Sum anleggsmidler		89 300 330	86 944 569
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		25 631	25 000
Sum fordringer		25 631	25 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	7		
Markedsbaserte obligasjoner	7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		48 927	71 291
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		48 927	71 291
Sum omløpsmidler		74 558	96 291
SUM EIENDELER		89 374 888	87 040 860
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	600 000	600 000
Overkurs	5	22 112 580	23 774 541



Annen innskutt egenkapital	5	-17 000	-17 000
Sum innskutt egenkapital		22 695 580	24 357 541
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5		
Sum egenkapital		22 695 580	24 357 541
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	66 652 706	62 656 409
Sum annen langsiktig gjeld		66 652 706	62 656 409
Sum langsiktig gjeld		66 652 706	62 656 409
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	26 602	26 909
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	3		
Sum kortsiktig gjeld		26 602	26 909
Sum gjeld		66 679 308	62 683 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 374 888	87 040 860



Organisasjonsnr: 920 211 666
OFFICE STAVANGER 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 2023 Office Stavanger AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 920 211 666

Doc ID: 71f01160a5a2a2c64fb6ab70aee3e9ca3ce951ee



Resultatregnskap

Office Stavanger AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	2	146 478	144 499
Sum driftskostnader		146 478	144 499
Driftsresultat		-146 478	-144 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		1 887 003	-590 863
Annen renteinntekt		53	365
Annen rentekostnad	3	3 871 297	2 511 020
Resultat av finansposter		-1 984 241	-3 101 518
Resultat før skattekostnad		-2 130 719	-3 246 017
Skattekostnad på resultat	4	-468 758	-2 383 107
Resultat		-1 661 961	-862 910
Årsresultat	5	-1 661 961	-862 910
Overføringer			
Overført fra overkurs	5	1 661 961	862 910
Sum overføringer		-1 661 961	-862 910



Balanse

Office Stavanger AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	2 851 865	2 383 107
Sum immaterielle eiendeler		2 851 865	2 383 107
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6, 7	58 184 187	56 429 200
Investeringer i aksjer og andeler	6, 7	28 264 277	28 132 261
Sum finansielle anleggsmidler		86 448 465	84 561 462
Sum anleggsmidler		89 300 330	86 944 569
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		25 631	25 000
Sum fordringer		25 631	25 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		48 927	71 291
Sum omløpsmidler		74 558	96 291
Sum eiendeler		89 374 888	87 040 860

Office Stavanger AS

Side 3

Doc ID: 71f01160a5a2a2c64fb6ab70aee3e9ca3ce951ee



Balanse

Office Stavanger AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	600 000	600 000
Overkurs	5	22 112 580	23 774 541
Annen innskutt egenkapital	5	-17 000	-17 000
Sum innskutt egenkapital		22 695 580	24 357 541
Sum egenkapital		22 695 580	24 357 541
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	66 652 706	62 656 409
Sum annen langsiktig gjeld		66 652 706	62 656 409
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	26 602	26 909
Sum kortsiktig gjeld		26 602	26 909
Sum gjeld		66 679 308	62 683 318
Sum egenkapital og gjeld		89 374 888	87 040 860

18.04.2024

Styret i Office Stavanger AS

Anne Langeland Espedal
styremedlem

Anne Kristine Waage
styreleder



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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 frømføring 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 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.

Andre anleggsaksjer og andeler

Anleggsaksjer og investeringer i ansvarlige selskaper føres etter egenkapitalmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene føres som en reduksjon av investering ved tilbakebetalt kapital eller som annen finansinntekt.

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.

Endring av regnskapsprinsipp

Det er foretatt en prinsippendring hvor nå utsatt skattefordel balanseføres. Effekten av prinsippendringen er resultatført i året og fremgår av note 4.



Note 2 Lønnskostnader

Office Stavanger AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Spesifikasjon gjeld

Leverandørgjeld	2023	2022
Gjeld til Retail Office Stavanger AS	25 000	25 000
Gjeld til andre leverandører	1 602	1 909
Sum	26 602	26 909

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til Retail Office Stavanger AS	66 652 706	62 656 409
Sum	66 652 706	62 656 409

Påløpte renter pr 31.12.2023 er kr 3 871 297. Lånet er usikret og skal tilbakebetales når låntaker har likviditet/finansiering til å gjøre opp. Påløpte renter skal betales sammen med hovedstolen.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-468 758	-2 383 107
Skattekostnad ordinært resultat	-468 758	-2 383 107

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 130 719	-3 246 017
Permanente forskjeller	1 574 549	1 631 717
Skattepliktig inntekt	-556 170	-1 614 300

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Andeler	-7 973 175	-6 398 626	1 574 549
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 989 846	-4 433 676	556 170
Grunnlag for utsatt skattefordel	-12 963 022	-10 832 303	2 130 719
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 851 865	-2 383 107	468 758



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	600 000	23 774 541	-17 000	24 357 541
Årets resultat	0	-1 661 961	0	-1 661 961
Pr 31.12.2023	600 000	22 112 580	-17 000	22 695 580

Note 6 Sikkerhetsstillelse

Morselskapet Retail Office Stavanger AS har lån i Handelsbanken hvor det er stilt sikkerhet i aksjene i Office Stavanger AS.

Note 7 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Anleggsmidler	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi
Nedre Strandgate 33 ANS	25,0%	17 189 114	17 301 988
Næringslivets Hus ANS	11,0%	28 039 685	28 264 277
Olavskleivå DA	47,5%	38 160 339	40 882 199
Sum		83 389 138	86 448 465

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Office Stavanger AS pr. 31.12.2023 består av:

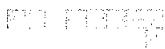
	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	20	600 000
Sum	30 000		600 000

Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Retail Office Stavanger AS	30 000	100%	100%
Totalt antall aksjer	30 000	100%	100%



ERGA REVISJON



Erga Revisjon AS

Org.nr. 980 024 679 MVA

Statsautoriserte revisorer

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Office Stavanger AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Office Stavanger AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 661 961. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

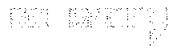
Besøksadresse:
Løkkeveien 109
4007 Stavanger

Postadresse:
Postboks 227
4001 Stavanger

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



ERGA REVISJON



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Stavanger, 18. april 2024
Erga Revisjon as

Jorunn Sande
Statsautorisert revisor