



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 825 598 332
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTERVÅG 5 AS
Forretningsadresse: Kirkegata 2
4006 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 05.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 26.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 130 372	2 746 243
Sum inntekter		3 130 372	2 746 243
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	684 837	1 872 572
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	990 881	1 229 172
Sum kostnader		1 675 718	3 101 744
Driftsresultat		1 454 655	-355 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	18 589	63 315
Annen renteinntekt		634	552
Sum finansinntekter		19 223	63 867
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 268	
Annen rentekostnad		1 173 981	1 306 965
Annen finanskostnad		5 000	10
Sum finanskostnader		1 180 249	1 306 975
Netto finans		-1 161 026	-1 243 108
Resultat før skattekostnad		293 628	-1 598 609
Skattekostnad på resultat	5	64 599	-351 694
Årsresultat		229 029	-1 246 915
Årsresultat etter minoritetsinteresser		229 029	-1 246 915
Totalresultat		229 029	-1 246 915
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Avsatt til annen egenkapital	6	229 029	
Overført fra annen innskutt egenkapital	6		-1 246 915
Sum overføringer og disponeringer		229 029	-1 246 915



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	305 510	370 109
Sum immaterielle eiendeler		305 510	370 109
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	24 468 005	24 494 368
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		24 468 005	24 494 368
Sum anleggsmidler		24 773 515	24 864 477
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		926 857	921 664
Andre kortsiktige fordringer	4	124 449	449 004
Sum fordringer		1 051 305	1 370 669
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		45 747	279 098
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 747	279 098
Sum omløpsmidler		1 097 052	1 649 767
SUM EIENDELER		25 870 567	26 514 243
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	6	4 579 806	4 579 806



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Annen innskutt egenkapital	6	733 255	733 255
Sum innskutt egenkapital		5 413 061	5 413 061
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	229 029	
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		229 029	
Sum egenkapital		5 642 090	5 413 061
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	18 950 702	19 910 234
Sum annen langsiktig gjeld		18 950 702	19 910 234
Sum langsiktig gjeld		18 950 702	19 910 234
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 918	128 049
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	4	1 190 857	1 062 900
Sum kortsiktig gjeld		1 277 775	1 190 949
Sum gjeld		20 228 477	21 101 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 870 567	26 514 243



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 353039

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 825 598 332
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTERVÅG 5 AS
Forretningsadresse: Kirkegata 2
4006 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Anne Kristine Waage
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 25.03.2026

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 130 372	2 746 243
Sum inntekter		3 130 372	2 746 243
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	684 837	1 872 572
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	990 881	1 229 172
Sum kostnader		1 675 718	3 101 744
Driftsresultat		1 454 655	-355 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	18 589	63 315
Annen renteinntekt		634	552
Sum finansinntekter		19 223	63 867
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 268	
Annen rentekostnad		1 173 981	1 306 965
Annen finanskostnad		5 000	10
Sum finanskostnader		1 180 249	1 306 975
Netto finans		-1 161 026	-1 243 108
Resultat før skattekostnad		293 628	-1 598 609
Skattekostnad på resultat	5	64 599	-351 694
Årsresultat		229 029	-1 246 915
Årsresultat etter minoritetsinteresser		229 029	-1 246 915
Totalresultat		229 029	-1 246 915
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	229 029	
Overført fra annen innskutt egenkapital	6		-1 246 915



Sum overføringer og
disponeringer

229 029

-1 246 915



Organisasjonsnr: 825 598 332
ØSTERVÅG 5 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	305 510	370 109
Sum immaterielle eiendeler		305 510	370 109

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	24 468 005	24 494 368
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		24 468 005	24 494 368

Sum anleggsmidler		24 773 515	24 864 477
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		926 857	921 664
Andre kortsiktige fordringer	4	124 449	449 004
Sum fordringer		1 051 305	1 370 669

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		45 747	279 098
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 747	279 098

Sum omløpsmidler		1 097 052	1 649 767
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		25 870 567	26 514 243
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	6	4 579 806	4 579 806
Annen innskutt egenkapital	6	733 255	733 255
Sum innskutt egenkapital		5 413 061	5 413 061

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	229 029	
Udekket tap	6		



Sum opptjent egenkapital		229 029	
Sum egenkapital		5 642 090	5 413 061
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	18 950 702	19 910 234
Sum annen langsiktig gjeld		18 950 702	19 910 234
Sum langsiktig gjeld		18 950 702	19 910 234
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 918	128 049
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	4	1 190 857	1 062 900
Sum kortsiktig gjeld		1 277 775	1 190 949
Sum gjeld		20 228 477	21 101 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 870 567	26 514 243



Organisasjonsnr: 825 598 332
ØSTERVÅG 5 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025 Østervåg 5 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 825 598 332

Doc ID: 36cc8834626b7a849d01b79e2f5ecb2c54283083



Resultatregnskap

Østervåg 5 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		3 130 372	2 746 243
Sum driftsinntekter		3 130 372	2 746 243
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	684 837	1 872 572
Annen driftskostnad	2	990 881	1 229 172
Sum driftskostnader		1 675 718	3 101 744
Driftsresultat		1 454 655	-355 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	18 589	63 315
Annen renteinntekt		634	552
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 268	0
Annen rentekostnad		1 173 981	1 306 965
Annen finanskostnad		5 000	10
Resultat av finansposter		-1 161 026	-1 243 108
Resultat før skattekostnad		293 628	-1 598 609
Skattekostnad på resultat	5	64 599	-351 694
Årsresultat		229 029	-1 246 915
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	229 029	0
Overført fra annen innskutt egenkapital	6	0	1 246 915
Sum overføringer		229 029	-1 246 915



Balanse

Østervåg 5 AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	5	305 510	370 109
Sum immaterielle eiendeler		305 510	370 109
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	24 468 005	24 494 368
Sum varige driftsmidler		24 468 005	24 494 368
Sum anleggsmidler		24 773 515	24 864 477
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		926 857	921 664
Andre kortsiktige fordringer	4	124 449	449 004
Sum fordringer		1 051 305	1 370 669
Bankinnskudd, kontanter o.l.		45 747	279 098
Sum omløpsmidler		1 097 052	1 649 767
Sum eiendeler		25 870 567	26 514 243



Balanse

Østervåg 5 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	6	4 579 806	4 579 806
Annen innskutt egenkapital	6	733 255	733 255
Sum innskutt egenkapital		5 413 061	5 413 061
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	229 029	0
Sum opptjent egenkapital		229 029	0
Sum egenkapital		5 642 090	5 413 061
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	18 950 702	19 910 234
Sum annen langsiktig gjeld		18 950 702	19 910 234
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 918	128 049
Annen kortsiktig gjeld	4	1 190 857	1 062 900
Sum kortsiktig gjeld		1 277 775	1 190 949
Sum gjeld		20 228 477	21 101 183
Sum egenkapital og gjeld		25 870 567	26 514 243

Stavanger, 05.03.2026

Styret i Østervåg 5 AS

Anne Langeland Espedal
styremedlem

Anne Kristine Waage
styreleder

Simen Leirgulen Ravndal
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapets virksomhet er utleie av fast eiendom. Virksomheten drives i Stavanger.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres et ter hvert som de påløper. Andre inntekter inntektsføres et ter 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 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygning	Fast teknisk installasjon	Tomt	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	22 979 446	12 571 926	5 304 558	64 503
Tilgang kjøpte driftsmidler		658 474		
Anskaffelseskost 31.12.25	22 979 446	13 230 400	5 304 558	64 503
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.25	4 307 406	12 266 433	0	64 503
Årets ordinære avskrivninger	481 312	69 457	0	
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.25	4 788 718	12 335 891	0	64 503
Bokført verdi 31.12.25	18 190 728	894 510	5 304 558	0
Økonomisk levetid	10 - 50 år	10 år	Avskrives ikke	3 - 5 år
			Leietaker- tilpasninger	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25			670 344	41 590 777
Tilgang kjøpte driftsmidler				658 474
Anskaffelseskost 31.12.25			670 344	42 249 252
Av- og nedskrivninger pr.			458 066	17 096 408
Årets ordinære avskrivninger			134 068	684 837
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.25			592 134	17 781 246
Bokført verdi 31.12.25			78 211	24 468 005
Økonomisk levetid			5 år	



Note 4 Spesifikasjon fordringer og gjeld

Andre kortsiktige fordringer	2025	2024
Fordring til Retail Office Stavanger AS	0	373 137
Forskuddsbetalte kostnader	53 475	75 867
Andre kortsiktige fordringer	70 974	0
Sum	124 449	449 004

Annen kortsiktig gjeld

Gjeld til Retail Office Stavanger AS	97 670	0
Påløpte renter	231 988	274 385
Forskuddsbetalte inntekter	794 331	770 821
Annen kortsiktig gjeld	66 868	17 694
Sum	1 190 857	1 062 900

Gjeld sikret ved pant 18 950 702 19 910 234

Pantsatte eiendeler:

Bygninger	24 468 005	24 494 368
Sum	24 468 005	24 494 368

Renter på lån til Retail Office Stavanger AS er renteberegnet med kr. 17 321.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	64 599	-351 694
Skattekostnad ordinært resultat	64 599	-351 694

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	293 628	-1 598 609
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-98 052	1 088 400
Anvendelse av fremførbart underskudd	-195 576	0
Skattepliktig inntekt	0	-510 209

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-111 590	-209 643	-98 052
Sum	-111 590	-209 643	-98 052

Akkumulert fremførbart underskudd	-1 277 094	-1 472 670	-195 576
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 388 684	-1 682 312	-293 628

Utsatt skattefordel (22 %)	-305 510	-370 109	-64 598
-----------------------------------	-----------------	-----------------	----------------



Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	100 000	4 579 806	733 255	0	5 413 061
Årets resultat	0	0	0	229 029	229 029
Pr. 31.12.2025	100 000	4 579 806	733 255	229 029	5 642 090

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Østervåg 5 AS pr. 31.12.2025 består av:

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

Eierstruktur

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